



# ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Lönnen | Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Lönner i Jönköping

Org nr 716403-1630

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01—2022-12-31**,  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes ursprungligen år 1937. Därefter har en omfattande renovering skett år 1984 på fastigheten Lönner 6 och 7 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Torpagatan 8 A, B och 10 A, B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	1	rok	640,5 m <sup>2</sup>
		12 st	2	rok	789 m <sup>2</sup>
		3 st	3	rok	258 m <sup>2</sup>
		<hr/>			27 st
Lokaler	Hyresrätt	7 st			133 m <sup>2</sup>
		<hr/>			
Totalt		34 st			1820 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönstermålning (2019)
- Lackning av entrédörrar (2019)
- Renoverat tvättstuga/WC 8ans hus (kaklat golv, bytt belysning) (2016)
- Bytt belysning tvättstuga 10ans hus (2016)
- Bytt värmepanna (2016)
- Inkoppling och byte till Telia fiber (2015)
- Byte serviceledning vatten och el inkommande (2015)
- Målning källargolv 10ans hus (2015)
- Renovering styrelserum (2015)
- OVK besiktning (2014)
- Målning golv och väggar cykelrum i 8ans hus (2014)
- Byte låscyliner källardörrar i 10ans och 8ans (2014)
- Nya balkonger eller uteplatser till samtliga lägenheter (2011-2012)
- Renovering av fasaden (2011-2012)
- Takbyte (2020)
- OVK-besiktning (2020)
- Byte av belysning på vindar och i soprum (2020)
- OVK (2021)
- Byte av brandsläckare (2021)
- Byte av belysning på vindar (2021)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Montering av nya cykelställ
- Byte av tvättmaskin i 10:ans hus
- Lås i soprum
- Renovering toalett, målning källargolv efter läcka

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Energideklaration
- Radonmätning
- Fönsterbyte

### Aktiviteter

Under året har föreningen anordnat höst- och vårstädning.

## Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 3,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att årsavgiften skall höjas med 10%. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 789 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 7 (7) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 40 (37) medlemmar varav 28 (28) röstberättigade medlemmar där HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Joacim Svensson	ordförande
Sabina Svensson	ledamot
Louise Torolfssotter	ledamot
Siri Halldin Lööv	ledamot
Mikael Sjökvist	ledamot
Inger Knutsson	suppleant
Helene Tilstam	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Mikael Sjökvist, Joacim Svensson och Siri Halldin Lööv samt suppleanten Inger Knutsson,

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Joacim Svensson, Michael Sjökvist, Siri Halldin Lööv och Louise Torolfsdotter, två i förening.

Vicevärd har varit Joacim Svensson.

Revisor har varit David Hashemi, vald av föreningen och en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Johan Larsson och Pontus Allbäck.



**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1377	1331	1 308	1 299	1 299
Res. efter finansiella poster, tkr	137	345	-4	112	375
Soliditet, %	23 %	21 %	18 %	19 %	17 %
Balansomslutning, tkr	9 649	9 753	9 573	9 145	9 163
Eget kapital, tkr	2 172	2 035	1 690	1 694	1 582
Taxeringsvärde, tkr	28 959	27 306	27 306	27 306	19 823
- varav byggnad, tkr	18 314	16 106	16 106	16 106	13 623
Underhållsfond tkr	1 054	901	882	883	607
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	717	692	692	679	679
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 188	4 357	4 439	4 125	4 208
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	65	59	59	62	60
Belåningsgrad %, (bankskuld/taxvärde)	24 %	27 %	27 %	26 %	36 %

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	396 003	0	901 481	392 676	345 026
Vinstdisp enl. stämmobeslut				345 026	-345 026
			901 481	737 702	
Reservering till yttre underhåll			275 000	-275 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-122 358	122 358	
Årets resultat					136 549
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>396 003</b>	<b>0</b>	<b>1 054 123</b>	<b>585 060</b>	<b>136 549</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	585 060
Årets resultat	<u>136 549</u>
	721 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>721 609</u>
	721 609

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 054 123 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 377 092	1 331 403
Summa rörelsens intäkter		1 377 092	1 331 403
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-773 078	-635 319
Periodiskt underhåll		-122 358	-17 495
Övriga externa kostnader	Not 3	-24 100	-23 350
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 417	-55 624
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-148 170	-155 267
Summa rörelsens kostnader		-1 132 124	-887 055
<b>Rörelseresultat</b>		<b>244 968</b>	<b>444 347</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 023	440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 443	-99 761
Summa finansiella poster		-108 420	-99 321
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>136 549</b>	<b>345 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 549</b>	<b>345 026</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		136 549	345 026
Reservering till fond för yttre underhåll		-275 000	-250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		122 358	17 495
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-16 093</b>	<b>112 521</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	7 277 749	7 425 919
Mark		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
		8 777 749	8 925 919
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>8 778 249</u>	<u>8 926 419</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 947	3
Avräkningskonto HSB Göta		673 183	681 590
Övriga fordringar	Not 8	66	1 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>71 299</u>	<u>49 205</u>
		771 495	732 358
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>99 164</u>	<u>93 845</u>
		99 164	93 845
Summa omsättningstillgångar		<u>870 659</u>	<u>826 203</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>9 648 908</u></b>	<b><u>9 752 622</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	396 003	396 003
Fond för yttre underhåll	1 054 123	901 481
	<u>1 450 126</u>	<u>1 297 484</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	585 060	392 676
Årets resultat	136 549	345 026
	<u>721 608</u>	<u>737 702</u>
Summa eget kapital	<u>2 171 734</u>	<u>2 035 186</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 5 477 460	4 995 487
	<u>5 477 460</u>	<u>4 995 487</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 1 590 487	2 357 278
Leverantörsskulder	129 654	90 107
Skatteskulder	199	0
Fond för inre underhåll	50 989	50 989
Övriga skulder	Not 10 3 658	3 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 224 727	219 917
	<u>1 999 714</u>	<u>2 721 950</u>
Summa skulder	<u>7 477 174</u>	<u>7 717 437</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>9 648 908</u></b>	<b><u>9 752 622</u></b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 297 824 kr (4 297 824 kr).

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 210 140	1 169 208
	Hyrer	6 828	5 161
	Värmeintäkter	138 384	138 384
	Övriga intäkter	21 740	19 115
	Bruttoomsättning	<b>1 377 092</b>	1 331 868
	Hysesbortfall	0	-465
		<b>1 377 092</b>	<b>1 331 403</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	47 283	46 585
	Reparationer	80 330	63 460
	El	61 406	38 063
	Uppvärmning	173 582	186 595
	Vatten	55 089	52 052
	Sophämtning	62 477	61 716
	Kabel-TV, internet	58 131	20 251
	Övriga avgifter	35 734	32 855
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 153	40 453
	Förvaltningsarvoden	66 660	65 190
	Övriga driftskostnader	90 234	28 099
		<b>773 078</b>	<b>635 319</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	10 500	9 750
	Medlemsavgifter	13 600	13 600
	Övrigt	0	0
		<b>24 100</b>	<b>23 350</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	31 600	23 375
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	15 700	18 800
	Sociala kostnader	15 117	11 449
		<b>64 417</b>	<b>55 624</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	148 170	155 267
		<b>148 170</b>	<b>155 267</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2 089	2 089
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1 970	1 970
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>11 383 391</u>	<u>11 383 391</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 383 391	11 383 391
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 957 472	-3 802 205
Årets avskrivningar	<u>-148 170</u>	<u>-155 267</u>
Utgående avskrivningar	-4 105 642	-3 957 472
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 277 749</b>	<b>7 425 919</b>
Taxeringsvärde för Lönner 6 och Lönner 7		
Byggnad - bostäder	18 200 000	16 000 000
Byggnad - lokaler	<u>114 000</u>	<u>106 000</u>
	18 314 000	16 106 000
Mark - bostäder	10 645 000	11 200 000
Mark - lokaler	<u>10 645 000</u>	<u>11 200 000</u>
Taxeringsvärde totalt	28 959 000	27 306 000
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	1 501
Skattekonto	<u>66</u>	<u>60</u>
	<b>66</b>	<b>1 561</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	159281	2,13%	2027-03-30	500 000	0
Stadshypotek AB	63427	1,23%	2025-03-30	1 685 000	60 000
Stadshypotek AB	142960	1,08%	2026-12-01	1 820 000	20 000
Stadshypotek AB	179765	3,94%	2027-09-01	1 572 460	20 000
Stadshypotek AB	979519	1,55%	2023-09-01	1 490 487	1 490 487
				7 067 947	1 590 487
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>5 477 460</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				6 487 607	
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 590 487</b>	<b>2 357 278</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 116 068 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 425 000	8 425 000
<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				3 658	3 658
				<b>3 658</b>	<b>3 658</b>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				8 435	5 527
Övriga upplupna kostnader				119 702	110 894
Förutbetalda hyror och avgifter				96 590	103 496
				<b>224 727</b>	<b>219 917</b>

**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Joacim Svensson  
Ordförande

Helene Tilstam

Michael Sjökvist

Louise Torolfsdotter

Sabina Svensson

Siri Halldin Lööv

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**David Hashemi  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lönner i Jönköping, org.nr. 716403-1630

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönner i Jönköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lönne i Jönköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Hashemi  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Lönner i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOACIM SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 14:33:31



**SIRI HALLDIN LÖÖW**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:44:15



**LOUISE TOROLFSDOTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:17:52



**HELENE TILSTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:15:42



**MICHAEL SJÖKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:25:19



**SABINA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:07:16



**DAVID HASHEMI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:56:57



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 21:53:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Lönner i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAVID HASHEMI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:55:31



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 21:54:09



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.