

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping**

769628-7056

Räkenskapsåret

2024

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping, 769628-7056 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### *Informationen om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-09-11.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### *Föreningens byggnad*

Föreningen äger fastigheten Jönköping Nyckeln 8 som uppfördes 2016. Fastigheten består av två byggnader med sammanlagt 50 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör en inglasad balkong eller uteplats.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Nyckelvägen 2-4, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m <sup>2</sup>
13	1	53-55
20	2	79
17	3	83

Total bostadsyta är 3 686 m<sup>2</sup>.

#### *Bilplatser*

I föreningen finns 19 parkeringsplatser i garage samt 8 carportar. Dessutom finns 22 bilplatser på mark för uthyrning samt 4 besöksplatser.

#### *Gemensamma utrymmen*

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, fastighetsförråd och städtrum.

### *Uteplats och lekplats*

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

### *Förvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB Fastighetsförvaltning Göta AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder fram till december 2024. Nytt avtal har tecknats med HSB även för den ekonomiska förvaltningen från 1 januari 2025.

### *Övriga avtal av väsentlig art*

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

### *Fastighetens tekniska status*

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2050. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade per bokslutsdatum 67 medlemmar.

### *Överlåtelser*

50 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2024.*

Nichlas Axelsson	Styrelseordförande
Håkan Blom	Ledamot
Matilda Jansson	Ledamot
Christina Caiberth	Ledamot
Marjeta Jesenicnik	Suppleant
Kim Bodeklint	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Ordinarie:	Auktoriserad revisor Viktor Friberg
Suppleant:	Revisor Ola Claesson

### *Valberedning*

Ulrika Stenvall	Sammanställande
Anna Forsberg	

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### **Väsentliga händelser under året**

Det ekonomiska läget var fortsatt tufft även 2024, vi hade två lån som skulle sättas om i november och det innebar att vi fick ta in anbud från olika banker för att försöka få ett så bra avtal som möjligt. Vi tvingades ändå höja avgifterna från 1 januari 2025 med 22% för att få budget i balans. För att inte behöva hamna i samma situation igen har vi lagt lånen så att de inte ska sättas om samtidigt, och med lite mer realistiska räntor än de vi hade tidigare tänker vi att det nu är en mer hållbar plan för framtiden.

Vi har också under året valt att teckna avtal med HSB om hela förvaltningen av våra hus, både den ekonomiska och den praktiska som handlar om underhåll av den yttre och inre miljön. Vår underhållsplan har vi också förankrat med HSB. Anledningen till att vi bytt förvaltare är att det periodvis känts krångligt att ha ett flertal kontakter. HSB erbjuder också en webbtjänst där vi bland annat kan samla styrelsens handlingar, godkänna överlåtelser och även använda för att lämna information till samtliga boende.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 822	2 365	2 266	2 122
Resultat efter finansiella poster	-828	-642	-527	-604
Soliditet (%)	56,65	56,80	57,11	57,25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	687	570	543	508
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,14	87,96	86,97	87,01
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 916	12 963	12 980	13 002
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 714	14 768	14 787	14 811
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,56	1,50	1,50
Räntekänslighet (%)	21,43	25,93	27,25	29,16
Sparande per kvm (kr/kvm)	85	110	119	97
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	122	114	99	106
Driftskostnad (kr/m <sup>2</sup> )	228	211	191	182

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnader och det negativa kassaflödet beror på omförhandlade lån med ökade räntekostnader och amorteringar. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 700 000	589 532	-4 997 907	-641 850	<b>72 649 775</b>
Disposition av föregående års resultat:		105 000	-746 850	641 850	<b>0</b>
Årets resultat				-827 908	<b>-827 908</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 700 000</b>	<b>694 532</b>	<b>-5 744 757</b>	<b>-827 908</b>	<b>71 821 867</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-5 744 757
årets förlust	-827 908
	<b>-6 572 665</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll	114 600
	-6 687 265
	<b>-6 572 665</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	2 821 596	2 365 061
Övriga intäkter		17 423	21 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 839 019</b>	<b>2 386 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 160 473	-1 009 305
Administrationskostnader	4	-139 515	-141 081
Löner och ersättningar		-35 997	-32 970
Avskrivningar av byggnader		-998 571	-998 571
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 334 557</b>	<b>-2 181 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>504 462</b>	<b>204 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		32 525	12 674
Räntekostnader		-1 364 895	-859 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 332 370</b>	<b>-846 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-827 908</b>	<b>-641 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-827 908</b>	<b>-641 850</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	124 511 432	125 510 003
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 511 432</b>	<b>125 510 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 511 432</b>	<b>125 510 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 164	0
Övriga fordringar		37 854	13 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 012	163 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>203 030</b>	<b>177 312</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 073 098	2 207 697
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 073 098</b>	<b>2 207 697</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 276 128</b>	<b>2 385 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 787 560</b>	<b>127 895 012</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		77 700 000	77 700 000
Fond för yttre underhåll		694 532	589 532
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 394 532</b>	<b>78 289 532</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 744 757	-4 997 907
Årets resultat		-827 908	-641 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 572 665</b>	<b>-5 639 757</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 821 867</b>	<b>72 649 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	35 864 200	18 267 219
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 864 200</b>	<b>18 267 219</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 372 079	36 166 076
Leverantörsskulder		138 161	203 918
Skatteskulder		33 220	33 220
Övriga skulder		0	990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		558 033	573 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 101 493</b>	<b>36 978 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 787 560</b>	<b>127 895 012</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-827 908	-641 850
Justeringar avskrivningar	998 571	998 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>170 663</b>	<b>356 721</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 717	-41 120
Förändring av leverantörsskulder	-65 757	107 337
Förändring av kortfristiga skulder	-16 772	168 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 417</b>	<b>591 842</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	42 360	0
Amortering av lån	-239 376	-70 241
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-197 016</b>	<b>-70 241</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-134 599</b>	<b>521 601</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 207 697	1 686 097
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 073 098</b>	<b>2 207 698</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

#### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

#### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

#### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

*Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

*Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

## Not 2 Avgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	2 120 628	1 696 728
Intäkt garage	280 600	255 900
Förbrukningsavgifter debiterade	420 368	412 433
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>2 821 596</b>	<b>2 365 061</b>

Vatten, el och värme debiteras efter förbrukning.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Driftkostnader</b>		
El	240 179	233 752
Värme	173 046	159 259
Vatten	97 336	85 505
Renhållning	84 125	92 872
Försäkring	64 888	56 920
Internet	23 250	16 000
Fastighetsskötsel entreprenad	168 039	155 578
Förbrukningsmaterial och övrig fastighetsskötsel	19 617	14 222
Övriga fastighetskostnader	30 407	22 139
Serviceavtal	57 543	50 750
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>958 430</b>	<b>886 997</b>
Löpande underhåll	185 433	105 698
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>185 433</b>	<b>105 698</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	16 610	16 610
<b>Summa</b>	<b>16 610</b>	<b>16 610</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 160 473</b>	<b>1 009 305</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnad	103 058	97 064
Revisionsarvoden	11 563	11 500
Övriga förvaltningskostnader	24 894	32 517
<b>Summa</b>	<b>139 515</b>	<b>141 081</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	132 500 000	132 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 500 000</b>	<b>132 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 989 997	-5 991 426
Årets avskrivningar	-998 571	-998 571
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 988 568</b>	<b>-6 989 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 511 432</b>	<b>125 510 003</b>
Taxeringsvärden byggnader	82 661 000	82 661 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	<b>102 461 000</b>	<b>102 461 000</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	18 267 219	18 451 735
Swedbank	0,80	2024-11-10		17 881 060
Swedbank	2,02	2024-11-25		18 100 500
Stadshypotek	2,69	2026-10-30	17 881 060	
Swedbank	3,35	2026-12-30	9 050 000	
Swedbank	2,73	2027-12-30	9 038 000	
			<b>54 236 279</b>	<b>54 433 295</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 372 079	36 166 076

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

#### Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Jönköping Nyckeln 8	54 850 000	54 850 000
	<b>54 850 000</b>	<b>54 850 000</b>

## Underskrifter

Jönköping, den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Nichlas Axelsson  
Ordförande

Håkan Blom

Christina Caiberth

Matilda Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.02.2025 08:20

SENT BY OWNER:

Charlotta Nell · 17.02.2025 14:24

DOCUMENT ID:

S1-S502x51x

ENVELOPE ID:

SkIBcu2l51e-S1-S502x51x

DOCUMENT NAME:

Brf Lovisagatan ÅR 2024.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Nichlas Axelsson nichlas.axelsson1@gmail.com	Signed Authenticated	17.02.2025 14:33 17.02.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/30) IP: 88.131.84.210
2. Matilda Jansson matilda.jansson1@hotmail.com	Signed Authenticated	17.02.2025 14:33 17.02.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/12/02) IP: 94.234.69.157
3. Håkan Herbert Blom blom.hp@outlook.com	Signed Authenticated	17.02.2025 16:25 17.02.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/02) IP: 94.191.136.186
4. ANNA CHRISTINA CAIBERTH ccaiberth@gmail.com	Signed Authenticated	17.02.2025 17:12 17.02.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/31) IP: 207.189.202.87
5. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	Signed Authenticated	18.02.2025 08:20 18.02.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 146.66.236.173

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Lovisagatan Jönköping Org.nr. 769628-7056

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping för år 2024. Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.02.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 18.02.2025 08:21

DOCUMENT ID:

r1eJGrhW5yx

ENVELOPE ID:


B11GS3WqJg-r1eJGrhW5yx

DOCUMENT NAME:

RB Lovisagatan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VIKTOR FRIBERG	 Signed	18.02.2025 08:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20)
viktor@fribergrevision.se	Authenticated	18.02.2025 08:21	Low	IP: 146.66.236.173

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed