

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping
769628-7056

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping, 769628-7056 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Verksamheten

Information 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-09-11 och har sitt säte i Jönköping.

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.

Adress: 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:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
13	1 rok	53--55
20	2 rok	79
17	3 rok	83

Total boarea är 3 686 m²

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.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Axcell Fastighetsförvaltning AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

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

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 72 medlemmar.

Överlåtelse

50 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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 basbeloppet.

Årsavgifter

Styrelsen har p.g.a ökade kostnader samt för att kunna öka amorteringen på föreningens lån beslutat att höja avgifterna med 10% fr.o.m. 2022-01-01.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 17 maj 2021

Linda Lindeborg	Styrelseordförande
Mari Eriksson	Ledamot
Håkan Blom	Ledamot
Christina Caiberth	Ledamot
Nichlas Axelsson	Ledamot
Marjeta Jesenicnik	Suppleant
Olle Svensson	Suppleant

Under året har föreningen haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Oscar Koch Sammankallande

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 121 851	2 012 910	1 957 194	1 959 076
Resultat efter finansiella poster	-603 608	-710 824	-939 887	-859 754
Soliditet, %	57	57	58	58
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	406	387	352	352
Lån, kr/m ²	14 811	14 835	14 858	14 868
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,51	1,61	1,63
Driftskostnad, kr/m ²	207	201	232	220

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	77 700 000	303 132	-2 870 109	-710 824	74 422 199
<i>Resultatdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-710 824	710 824	
Underhållsfond, avsättning		94 600	-94 600		
Årets resultat				-603 608	-603 608
Belopp vid årets slut	77 700 000	397 732	-3 675 533	-603 608	73 818 591

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 675 533
årets resultat	-603 608
Totalt	-4 279 141
Avsättning till fond för yttre underhåll	95 200
balanseras i ny räkning	-4 374 341
Summa	-4 279 141

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 121 851	2 012 910
Övriga intäkter		29 749	23 135
Summa rörelseintäkter		2 151 600	2 036 045
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-780 455	-765 479
Administrationskostnader	4	-129 266	-129 348
Löner och ersättningar		-29 758	-29 540
Avskrivningar av byggnader	5	-998 571	-998 571
Summa rörelsekostnader		-1 938 050	-1 922 938
Rörelseresultat		213 550	113 107
Finansiella poster			
Räntekostnader		-817 158	-823 931
Summa finansiella poster		-817 158	-823 931
Resultat efter finansiella poster		-603 608	-710 824
Årets resultat		-603 608	-710 824

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	127 507 145	128 505 716
Summa materiella anläggningstillgångar		127 507 145	128 505 716
Summa anläggningstillgångar		127 507 145	128 505 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		900	-
Övriga fordringar		7 665	8 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 078	95 305
Summa kortfristiga fordringar		136 643	103 305
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 301 001	957 264
Summa kassa och bank		1 301 001	957 264
Summa omsättningstillgångar		1 437 644	1 060 569
SUMMA TILLGÅNGAR		128 944 789	129 566 285

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		77 700 000	77 700 000
Fond yttre underhåll		397 732	303 132
Summa bundet eget kapital		<u>78 097 732</u>	<u>78 003 132</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 675 533	-2 870 109
Årets resultat		-603 608	-710 824
Summa fritt eget kapital		<u>-4 279 141</u>	<u>-3 580 933</u>
Summa eget kapital		<u>73 818 591</u>	<u>74 422 199</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>54 503 537</u>	<u>54 595 126</u>
Summa långfristiga skulder		54 503 537	54 595 126
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	90 386	85 780
Leverantörsskulder		97 410	55 743
Skatteskulder		7 630	7 630
Övriga skulder		1 606	715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>425 629</u>	<u>399 092</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>622 661</u>	<u>548 960</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>128 944 789</u>	<u>129 566 285</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.

Not 2 Avgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 497 384	1 426 116
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	249 687	245 650
Förbrukningsavgifter	374 780	341 144
Summa avgifter och hyror	2 121 851	2 012 910

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	182 598	174 164
Värme	162 220	147 861
Vatten	99 162	81 277
Renhållning	84 310	84 552
Försäkring	41 401	35 392
Kabel-TV	-	7 250
Internet	19 750	15 000
Fastighetsskötsel entreprenad	119 256	154 923
Förbrukningsmaterial och övrig fastighetsskötsel	14 837	7 020
Övriga fastighetskostnader	38 794	33 748
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>762 328</i>	<i>741 187</i>
Löpande underhåll	10 497	16 662
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>10 497</i>	<i>16 662</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>7 630</i>	<i>7 630</i>
Summa fastighetskostnader	780 455	765 479

Not 4 Administrationskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	89 132	88 608
Revision	10 400	10 850
Övriga förvaltningskostnader	29 734	29 890
Summa	129 266	129 348

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	119 828 500	119 828 500
-Mark	12 671 500	12 671 500
	<u>132 500 000</u>	<u>132 500 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 994 284	-2 995 713
-Årets avskrivning enligt plan	-998 571	-998 571
	<u>-4 992 855</u>	<u>-3 994 284</u>
Redovisat värde vid årets slut	127 507 145	128 505 716
Taxeringsvärden		
Byggnad	67 763 000	67 763 000
Mark	22 800 000	22 800 000
Summa taxeringsvärden	<u>90 563 000</u>	<u>90 563 000</u>

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Swedbank	1,68%	2023-11-30	18 516 358	18 548 481
Swedbank	0,80%	2024-11-10	17 977 065	18 031 925
Swedbank	2,02%	2024-11-25	18 100 500	18 100 500
			<u>54 593 923</u>	<u>54 680 906</u>

Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	-	-
Nästa års amortering	90 386	85 780
	<u>90 386</u>	<u>85 780</u>

Långfristiga skulder

Lån som förfaller mellan 2-5 år	54 503 537	54 595 126
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
	<u>54 503 537</u>	<u>54 595 126</u>

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld. *h*

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

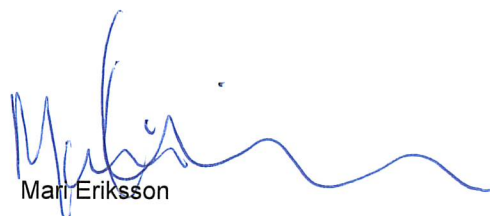
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Nyckeln 8	54 850 000	54 850 000
Summa ställda säkerheter	54 850 000	54 850 000

Underskrifter

Jönköping 2022-03-31



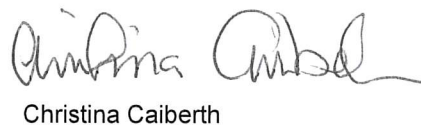
Linda Lindeborg



Mari Eriksson



Håkan Blom

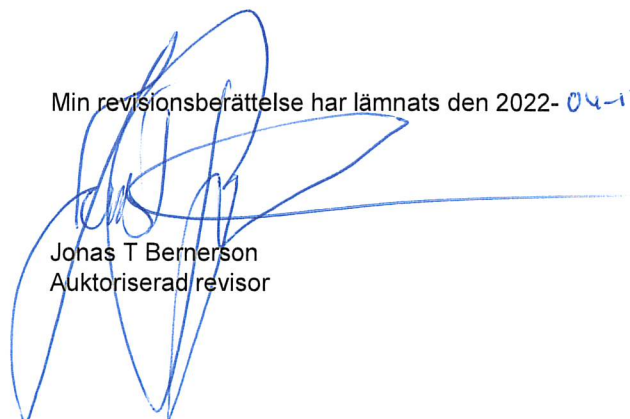


Christina Caiberth



Nichlas Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-13



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



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 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat 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. *J*



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 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den 2022-04-13

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor