



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fornkullen i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping

Org. nr. 726000-3749

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 år 1959 på fastigheterna Navet 1, 4, 5 och 6 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 3 st bostadshus med 9 uppgångar och ett "kvartershus" med adresserna: Strågatan 11, 13 och 15, Veragatan 10, 12 och 14 samt Lovisagatan 26, 28 och 30. Adress "kvartershus": Strågatan 1

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27 st	1 rok	1 120,5 m ²
		108 st	2 rok	6 372,0 m ²
		108 st	3 rok	7 344,0 m ²
		243 st		14 836,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	5 st		958,0 m ²
		158 st		
P-platser	Hyresrätt	163 st		958,0 m ²
Totalt		406 st		15 794,5 m ²

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

- Byte av belysning i trapphus (2021)
- Ombyggnad av golvvärmefördelare/värmeinjustering (2021)
- Balkongrenovering (2019-2020)
- Byte av ventilation Strågagården (2015-2018)
- Ombyggnad vån 2 Strågagården (2018)
- Byte av värmeväxlare Lovisagatan och Veragatan (2015)
- Relining (stamrenovering) av avloppsstammarna (2014)
- Nyinstallation av hiss, Strågagården (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takrenovering
- Underhåll och uppsnygning f d kiosk
- Byte av två takfläktar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-29. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Elbilsladdare
- Ny dagvattenservice
- Nya lås lägenhetsdörrar
- Renovering av lekplats
- Underhåll av fastigheternas ytskikt

Därefter större underhåll:

- Stamrenovering
- Hissbyte

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 7,0 % ytterligare. Utöver årsavgifter tillkommer informationsöverföringsavgift (bredband, telefon, TV), 175 kr/månad samt förbrukningsavgift per kvm.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Bredband, bredbandstelefonti och digital-TV, Telia

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har bostadsrättsföreningen även erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 52 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 299 (299) medlemmar varav 244 (244) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 22 (22) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Peter Ek	ordförande
Helena Flodman	vice ordförande
Yvonne Lindgren	sekreterare
Amale Hanna Dawod	vice sekreterare
Vasilije Raduc	ledamot
Madeleine Wisberg	ledamot
Per Hasselqvist	ledamot
Per Lundgren	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Peter Ek samt ledamöterna Helena Flodman, Yvonne Lindgren, Amale Hanna Dawod och Per Hasselqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Ek, Helena Flodman, Amale Hanna Dawod och Per Hasselqvist, två i förening.

Vicevärd har varit Per Hasselqvist.

Revisor har varit Marie Axvret med Nathalie Vadell som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Peter Ek och Amale Hanna Dawod med Yvonne Lindgren och Vasilije Raduc som suppleanter.

Valberedning har varit Joel Engstrand (sammanställande) och Mikael Lindberg.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	10 990	10 146	9 882	9 721	9 810
Res. efter finansiella poster, tkr	675	1 670	587	-158	2 117
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	668	602	581	572	572
Skuldsättning per kvm	83				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	89				
Sparande per kvm	222				
Räntekänslighet	0,1				
Energikostnad per kvm	183				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där även förbrukningsavgifter och informationsöverföringsavgift räknats med.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	908 000	0	11 353 000	5 401 698	+1 670 206
Resultatdisp enl bokslut -22				+1 670 206	-1 670 206
				7 071 904	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			1 783 753	-1 783 753	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-2 152 753	2 152 753	
Årets resultat					+675 447
Belopp vid årets slut	908 000	0	10 984 000	7 440 904	+675 447

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 071 904
Reservering till underhållsfond enligt plan	-1 783 753
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	2 152 753
Årets resultat	+675 447
Till stämmans förfogande	8 116 351

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>8 116 351</u>
	8 116 351

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 984 000 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 990 374	10 146 198
Summa rörelsens intäkter		10 990 374	10 146 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 087 047	-6 446 611
Periodiskt underhåll		-2 152 753	-938 795
Övriga externa kostnader	Not 3	-100 625	-99 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-338 070	-289 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-685 254	-685 254
Summa rörelsens kostnader		-10 363 749	-8 459 593
Rörelseresultat		626 625	1 686 605
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		138 036	24 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 214	-41 005
Summa finansiella poster		48 822	-16 399
Resultat efter finansiella poster		675 447	1 670 206
Årets resultat		675 447	1 670 206
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		675 447	1 670 206
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 783 753	-1 508 795
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 152 753	938 795
Resultat efter fondförändring		1 044 447	1 100 206

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	13 893 004	14 578 258
Mark		494 615	494 615
		<u>14 387 619</u>	<u>15 072 873</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 388 119</u>	<u>15 073 373</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 721	11 255
Avräkningskonto HSB Göta		5 806 739	5 549 456
Övriga fordringar	Not 8	77 255	75 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	719 440	712 873
		<u>6 608 155</u>	<u>6 349 462</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 10	3 218 337	3 038 068
		<u>3 218 337</u>	<u>3 038 068</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 826 492</u>	<u>9 387 530</u>
Summa tillgångar		<u>24 214 611</u>	<u>24 460 903</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	908 000	908 000
Fond för yttre underhåll	10 984 000	11 353 000
	<u>11 892 000</u>	<u>12 261 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 440 904	5 401 698
Årets resultat	675 447	1 670 206
	<u>8 116 351</u>	<u>7 071 904</u>
Summa eget kapital	<u>20 008 351</u>	<u>19 332 904</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 316 000	1 996 125
Leverantörsskulder	1 011 251	1 182 306
Skatteskulder	37 305	34 090
Fond för inre underhåll	541 468	558 484
Övriga skulder	Not 12 97 000	69 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 203 236	1 287 973
	<u>4 206 260</u>	<u>5 127 999</u>
Summa skulder	<u>4 206 260</u>	<u>5 127 999</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 214 611</u>	<u>24 460 903</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	675 447	1 670 206
Avskrivningar	<u>685 254</u>	<u>685 254</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 360 701	2 355 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 410	44 456
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-241 614</u>	<u>122 318</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 117 677	2 522 234
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-680 125</u>	<u>-234 604</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-680 125	-234 604
Årets kassaflöde	437 552	2 287 630
Likvida medel vid årets början *)	8 587 524	6 299 894
Likvida medel vid årets slut *)	9 025 076	8 587 524

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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	1,7

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 framåttriktat.

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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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 0 kr (0 kr).		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
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.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	7 178 304	6 708 756
Hyror lokaler och övriga objekt	587 324	518 534
Hyror p-platser	281 830	284 190
Informationsöverföringsavgift	510 300	510 300
Förbrukningsavgifter	2 224 908	2 224 908
Övriga intäkter	207 708	128 810
Bruttoomsättning	<u>10 990 374</u>	<u>10 375 498</u>
Hysesbortfall	0	-229 300
	10 990 374	10 146 198
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 521 316	1 521 453
Reparationer	698 320	351 769
El	660 174	399 442
Uppvärmning	1 730 360	1 699 014
Vatten	494 425	521 826
Sophämtning	438 194	427 454
Kabel-TV, internet	589 552	589 552
Övriga avgifter	212 905	190 472
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	423 197	406 187
Förvaltningsarvoden	248 084	238 080
Övriga driftskostnader	70 520	101 362
	<u>7 087 047</u>	<u>6 446 611</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	22 225	20 850
Medlemsavgifter	78 400	78 400
	<u>100 625</u>	<u>99 250</u>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	129 370	99 560
Vicevärdsarvode	142 992	137 496
Revisorsarvode	5 800	5 800
Valberedning	5 100	5 100
Löner och andra ersättningar	4 143	3 128
Sociala kostnader	50 665	38 309
	338 070	289 393
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	90
Sociala kostnader	0	200
	0	290
Totalt	338 070	289 683
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	685 254	685 254
	685 254	685 254

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2060 1959				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 109 646	40 109 646			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 109 646	40 109 646			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 531 388	-24 846 134			
Årets avskrivningar	-685 254	-685 254			
Utgående avskrivningar	-26 216 642	-25 531 388			
Utgående bokfört värde	13 893 004	14 578 258			
Taxeringsvärde för Navet 1, 4, 5 och 6 i Jönköping					
Byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000			
Byggnad - lokaler	2 515 000	2 515 000			
	127 515 000	127 515 000			
Mark - bostäder	74 000 000	74 000 000			
Mark - lokaler	1 192 000	1 192 000			
	75 192 000	75 192 000			
Taxeringsvärde totalt	202 707 000	202 707 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	74 255	72 878			
Handkassa	3 000	3 000			
	77 255	75 878			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	712 614	704 191			
Upplupna intäkter	6 826	8 682			
	719 440	712 873			
Not 10 Bankkonton					
Swedbank	417 677	309 035			
SBAB	2 800 660	2 729 033			
	3 218 337	3 038 068			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
Stadshypotek AB	264792	5,55%	2024-02-12	1 316 000	1 316 000
				1 316 000	1 316 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					0
Kortfristig del av långfristig skuld				1 316 000	1 996 125
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 316 000 kr (lösen lån på ffd).					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				18 608 650	18 608 650
Varav obelånade				0	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	60 040	45 353
Arbetsgivaravgifter	36 960	23 668
	97 000	69 021
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 144	8 150
Övriga upplupna kostnader	366 552	361 363
Förutbetalda hyror och avgifter	826 540	918 460
	1 203 236	1 287 973

Övriga noter**Not 14 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen planerar installera laddstolpar för elektrificerade bilar under år 2024.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Peter Ek

Helena Flodman

Yvonne Lindgren

Amale Dawod

Vasilije Raduc

Madeleine Wisberg

Per Hasselqvist

Per Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMari Axvret
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping, org.nr. 726000-3749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping för räkenskapsåret 2023 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mari Axvret
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fornkullen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER EK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:56:33



AMALE DAWOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:22:09



HELENA FLODMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:57:08



VASILJE RADUC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:50:02



PER LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:43:09



PER HASSELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:28:11



YVONNE LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:29:50



MADELEINE WISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:46:29



MARI AXVRET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:17:42



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:12:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fornkullen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARI AXVRET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 15:05:18



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:13:05

