



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Fornkullen i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping

Org. nr. 726000-3749

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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
P-platser	Hyresrätt	158	st				
		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:

- Takrenovering (2023)
- Underhåll och uppsnyggning f d kiosk (2023)
- Byte av takfläktar (2023)
- 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)
- Ombyggnad vån 2 Strågagården (2018)
- Byte av värmeväxlare Lovisagatan och Veragatan (2015)
- Relining (stamrenovering) av avloppsstammarna (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av omklädningsrum
- Fasadarbete på kiosken
- Installation av fundament för framtida belysningsstolpar
- Installation av laddstolpar för elbil

Staddeenlig 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:

- Översyn av hissar
- Ny dagvattenservice
- Nya lås lägenhetsdörrar
- Renovering av lekplats

Därefter större underhåll:

- Stamrenovering
- Hissbyte

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 7,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % 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, bredbandstelefon och digital-TV, Telia

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 57 medlemmar varav 42 röstberättigade. På stämman togs ett andra beslut att godkänna nya stadgar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-09-23.

Föreningen hade vid årets slut 298 (299) medlemmar varav 244 (244) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 26 (22) lägenhetsöverlåtelser 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 Vasilije Raduc och Madeleine Wisberg.

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 stämma har varit Peter Ek och Amale Hanna Dawod med Madeleine Wisberg och Vasilije Raduc som suppleanter.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	11 407	10 990	10 146	9 882	9 721
Res. efter finansiella poster, tkr	2 375	675	1 670	587	-158
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	702	668	602	581	572
Skuldsättning per kvm	0	83			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0	89			
Sparande per kvm	262	222			
Räntekänslighet	0	0,1			
Energikostnad per kvm	202	183			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	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	908000	0	10 984 000	7 440 904	675 447
Resultatdisp enl bokslut -23				+675 447	-675 447
				8 116 351	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			1 951 000	-1 951 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-789 885	789 885	
Årets resultat					2 374 827
Belopp vid årets slut	908000	0	12 145 115	6 955 236	2 374 827

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 955 236
Årets resultat	+2 374 827
Till stämmans förfogande	9 330 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 330 063
	9 330 063

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 12 145 115 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 407 464	10 990 374
Summa rörelsens intäkter		11 407 464	10 990 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 201 175	-7 087 047
Periodiskt underhåll		-789 885	-2 152 753
Övriga externa kostnader	Not 3	-100 900	-100 625
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-380 223	-338 070
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-725 171	-685 254
Summa rörelsens kostnader		-9 197 354	-10 363 749
Rörelseresultat		2 210 110	626 625
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 238	138 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 521	-89 214
Summa finansiella poster		164 717	48 823
Resultat efter finansiella poster		2 374 827	675 447
Årets resultat		2 374 827	675 447
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 374 827	675 447
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 951 000	-1 783 753
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		789 885	2 152 753
Resultat efter fondförändring		1 213 711	1 044 447

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	13 207 750	13 893 004
Mark		494 615	494 615
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	359 253	0
		14 061 618	14 387 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 062 118	14 388 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 772	4 721
Avräkningskonto HSB Göta		6 475 629	5 806 739
Övriga fordringar	Not 9	271 786	77 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 289 084	719 440
		8 060 270	6 608 155
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 11	3 307 354	3 218 337
		3 307 354	3 218 337
Summa omsättningstillgångar		11 367 624	9 826 492
Summa tillgångar		25 429 742	24 214 611

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	908 000	908 000
Fond för yttre underhåll	12 145 116	10 984 000
	<u>13 053 116</u>	<u>11 892 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 955 235	7 440 904
Årets resultat	2 374 827	675 447
	<u>9 330 062</u>	<u>8 116 351</u>
Summa eget kapital	<u>22 383 178</u>	<u>20 008 351</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	1 316 000
Leverantörsskulder	1 087 467	1 011 251
Skatteskulder	23 598	37 305
Fond för inre underhåll	505 103	541 468
Övriga skulder	Not 12 131 116	97 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 299 281	1 203 236
	<u>3 046 565</u>	<u>4 206 260</u>
Summa skulder	<u>3 046 565</u>	<u>4 206 260</u>
Summa eget kapital och skulder	25 429 742	24 214 611

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 374 827	675 447
Avskrivningar	725 171	685 254
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 099 998	1 360 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-783 226	-1 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	156 305	-241 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 473 076	1 117 678
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-399 170	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-399 170	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 316 000	-680 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 316 000	-680 125
Årets kassaflöde	757 906	437 553
Likvida medel vid årets början *)	9 025 076	8 587 523
Likvida medel vid årets slut *)	9 782 983	9 025 076

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

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	0,4
Markanläggning	3,9
Inventarier	10,0

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.

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 1 630 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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	7 680 864	7 178 304
	Hyror	900 910	869 154
	Elintäkter	419	0
	Värmeintäkter	2 224 908	2 224 908
	Övriga intäkter	600 363	718 008
		11 407 464	10 990 374
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 600 058	1 521 316
	Reparationer	586 489	698 320
	El	407 485	660 174
	Uppvärmning	1 915 941	1 730 360
	Vatten	678 347	494 425
	Sophämtning	378 169	438 194
	Kabel-TV, internet	589 411	589 552
	Övriga avgifter	251 324	212 905
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	433 160	423 197
	Förvaltningsarvoden	260 086	248 084
	Övriga driftskostnader	100 705	70 520
		7 201 175	7 087 047
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	22 500	22 225
	Medlemsavgifter	78 400	78 400
		100 900	100 625
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	163 643	129 370
	Vicevärdsarvode	142 992	142 992
	Revisorsarvode	7 449	5 800
	Löner och andra ersättningar	8 448	9 243
	Sociala kostnader	57 691	50 465
		380 223	337 870
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	0	200
		0	200
	Totalt	380 223	338 070
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	685 254	685 254
	Inventarier	39 917	0
		725 171	685 254

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2060	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 109 646	40 109 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 109 646	40 109 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 216 642	-25 531 388
Årets avskrivningar	-685 254	-685 254
Utgående avskrivningar	-26 901 896	-26 216 642
Utgående bokfört värde	13 207 750	13 893 004
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 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	399 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 170	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-39 917	0
Utgående avskrivningar	-39 917	0
Bokfört värde	359 253	0

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	75 874	74 255
Övriga fordringar	195 912	3 000
	271 786	77 255
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 289 084	719 440
	1 289 084	719 440
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	417 677	417 677
SBAB	2 889 677	2 800 660
	3 307 354	3 218 337
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	76 029	60 040
Arbetsgivaravgifter	44 307	36 960
Övriga kortfristiga skulder	10 780	0
	131 116	97 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	10 144
Övriga upplupna kostnader	376 560	366 552
Förutbetalda hyror och avgifter	922 721	826 540
	1 299 281	1 203 236

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Peter Ek
Helena Flodman
Amale Dawod Hanna
Per Hasselqvist
Madeleine Wisberg
Per Lundgren
Vasilije Raduc
Yvonne Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mari Axvret
Av föreningen vald revisor

Malin 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 2024. 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 revisionssed 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 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. Risker 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 2024 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.