



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fornkullen 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. 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 anläggningstillgångar 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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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
2022-01-01--2022-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 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	Hysesrätt	5 st		958,0 m ²
P-platser	Hysesrätt	158 st		
		163 st		958,0 m ²
7Totalt		406 st		15 794,5 m ²

ed

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:

- Målningsarbeten m m vån 2 i Strågagården
- Nytt tak över källartrapporna till Strågagården
- Målning av trafiklinjer på alla parkeringsplatser
- Byte fläktar Strågatan 11 och Strågatan 15

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-06-20 respektive 2022-10-20. 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:

- Underhåll av högdelen på taken till Lovisagatan, Strågatan samt Veragatan
- Omläggning av dagvattenledning runt Strågagården
- Byte till LED lampor i stolparmaturer
- Underhåll och uppsnyggning av kioskens exteriör
- Underhåll och uppsnyggning av lekplatser

Därefter större underhåll:

- Stambyte
- Byte av låssystem
- Installation av laddstolpar
- Renovering av 9 hissar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2022-01-01 med 5,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 7,0 % ytterligare. Årsavgifter inklusive förbrukningsavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 633,79 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Dessutom tillkommer informationsöverföringsavgift (bredband, telefon, TV), 175 kr/månad.

Strågagården

Från den 1 januari 2023 är Strågagården uthyrd till 100%.



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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 41 medlemmar.

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

Under året har 22 (32) 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
Jennie Strand	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 Jennie Strand.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Ek, Helena Flodman, Jennie Strand 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 Yvonne Lindgren med Vasilije Raduc och Amale Hanna Dawod som suppleanter.

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

ca



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	10 146	9 882	9 721	9 810	9 590
Res. efter finansiella poster, tkr	1 670	587	-158	2 117	1 735
Soliditet, %	79 %	77 %	77 %	75 %	72 %
Balansomslutning, tkr	24 461	22 903	22 288	22 917	21 073
Eget kapital, tkr	19 333	17 663	17 076	17 234	15 117
Taxeringsvärde, tkr	202 707	203 690	203 690	203 690	147 345
- varav byggnad, tkr	127 515	117 327	117 327	117 327	102 085
Underhållsfond tkr	11 353	10 783	11 246	11 518	10 499
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl förbrukningsavgifter, kr/m ²	602	581	572	572	564
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	1%	1 %	1 %	1 %	2 %
Bankskuld kr/m ²	135	150	166	166	188
Räntekostnader kr/m ²	3	2	3	3	3

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	908 000	0	10 783 000	5 384 760	+586 938
Resultatdisp enl bokslut -21				+586 938	-586 938
				5 971 698	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			1 508 795	-1 508 795	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-938 795	938 795	
Årets resultat					+1 670 206
Belopp vid årets slut	908 000	0	11 353 000	5 401 698	+1 670 206

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 971 698
Reservering till underhållsfond enligt plan	-1 508 795
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	938 795
Årets resultat	+1 670 206
Till stämmans förfogande	7 071 904

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	7 071 904
	7 071 904

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 353 000 kr.

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

el



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 146 198	9 882 042
Summa rörelsens intäkter		10 146 198	9 882 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 446 611	-6 267 271
Periodiskt underhåll		-938 795	-1 921 424
Övriga externa kostnader	Not 3	-99 250	-98 700
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-289 683	-300 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-685 254	-685 254
Summa rörelsens kostnader		-8 459 593	-9 273 051
Rörelseresultat		1 686 605	608 991
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 606	10 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 005	-32 228
Summa finansiella poster		-16 399	-22 053
Årets resultat		1 670 206	586 938
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 670 206	586 938
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 508 795	-1 458 424
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		938 795	1 921 424
Resultat efter fondförändring		1 100 206	1 049 938

ca

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6, 11 14 578 258 15 263 512

Mark

494 615 494 615

15 072 873 15 758 127*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

15 073 373 15 758 627**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 255 602

Avräkningskonto HSB Göta

5 549 456 3 287 008

Övriga fordringar

Not 8 75 878 75 795

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 712 873 768 065

6 349 462 4 131 470

Kassa och bank

Bankkonton

Not 10 3 038 068 3 012 886

3 038 068 3 012 886

Summa omsättningstillgångar

9 387 530 7 144 356**Summa tillgångar****24 460 903 22 902 983**

cb

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

908 000

908 000

Fond för yttre underhåll

11 353 000

10 783 000

12 261 000

11 691 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 401 698

5 384 760

Årets resultat

1 670 206

586 938

7 071 904

5 971 698

Summa eget kapital

19 332 904

17 662 698

Skulder*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

1 996 125

2 230 729

Leverantörsskulder

1 182 306

1 077 026

Skatteskulder

34 090

27 579

Fond för inre underhåll

558 484

598 201

Övriga skulder

Not 12

69 021

67 891

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

1 287 973

1 238 859

5 127 999

5 240 285

Summa skulder

5 127 999

5 240 285

Summa eget kapital och skulder**24 460 903****22 902 983**

CA

**Noter****2022-01-01** **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7

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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
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	6 708 756	6 389 508
	Hyror lokaler och övriga objekt	518 534	512 797
	Hyror p-platser	284 190	286 925
	Förbrukningsavgifter	2 224 908	2 224 908
	Övriga intäkter	639 110	653 571
	Bruttoomsättning	10 375 498	10 067 709
	Hyresbortfall	-229 300	-185 667
	10 146 198	9 882 042	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 521 453	1 417 965
	Reparationer	351 769	437 899
	El	399 442	301 699
	Uppvärmning	1 699 014	1 758 718
	Vatten	521 826	520 045
	Sophämtning	427 454	316 552
	Kabel-TV, internet	589 552	589 552
	Övriga avgifter	190 472	169 806
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	406 187	391 437
	Förvaltningsarvoden	238 080	232 827
	Övriga driftskostnader	101 362	130 771
	6 446 611	6 267 271	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	20 850	20 300
	Medlemsavgifter	78 400	78 400
	99 250	98 700	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	99 560	98 540
	Vicevärdarvode	137 496	137 496
	Revisorsarvode	5 800	5 900
	Valberedning	5 100	5 100
	Löner och andra ersättningar	3 128	5 868
	Sociala kostnader	38 309	37 404
	289 393	290 308	
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	90	9 894
	Sociala kostnader	200	200
	290	10 094	
	Totalt	289 683	300 402
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	685 254	685 254
	685 254	685 254	



Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-24 846 134	-24 160 880
Årets avskrivningar	-685 254	-685 254
Utgående avskrivningar	-25 531 388	-24 846 134
Utgående bokfört värde	14 578 258	15 263 512
Taxeringsvärde för Navet 1, 4, 5 och 6 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	125 000 000	115 000 000
Byggnad - lokaler	2 515 000	2 327 000
	127 515 000	117 327 000
Mark - bostäder	74 000 000	85 000 000
Mark - lokaler	1 192 000	1 363 000
	75 192 000	86 363 000
Taxeringsvärde totalt	202 707 000	203 690 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	72 878	72 795
Handkassa	3 000	3 000
	75 878	75 795
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	704 191	724 739
Upplupna intäkter	8 682	43 326
	712 873	768 065
Not 10 Bankkonton		
Swedbank	309 035	301 946
SBAB	2 729 033	2 710 940
	3 038 068	3 012 886

ca

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	264792	3,45%	2023-02-10	1 372 400	1 372 400
Stadshypotek AB	268218	3,95%	2023-03-07	623 725	623 725
				1 996 125	1 996 125

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 823 105

Kortfristig del av långfristig skuld **1 996 125** **2 230 729**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 234 604 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	18 608 650	18 608 650
Varav obelånade	0	0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	45 353	43 357
Arbetsgivaravgifter	23 668	24 534
	69 021	67 891

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 150	3 401
Övriga upplupna kostnader	361 363	411 615
Förutbetalda hyror och avgifter	918 460	823 843
	1 287 973	1 238 859

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

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

☺

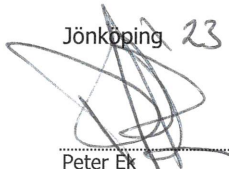


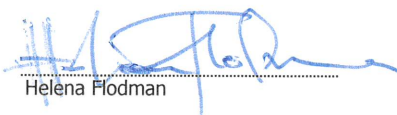
Noter

2022-12-31

2021-12-31

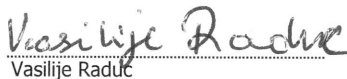
Jönköping 23 / 3 2023


Peter Ek


Helena Flodman


Yvonne Lindgren


Amale Hanna Dawod



Vasilije Raduc



Jennie Strand


Per Hasselqvist


Per Lundgren

Vår revisionsberättelse har 2023 - 03 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mari Axvret
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Fornkullen i Jönköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

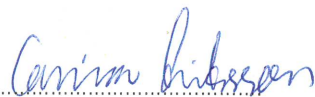
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 bostadsrättslagen.

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

Jönköping 2023-03-29



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marie Axvret
Av föreningen vald revisor