



Styrelsen för HSB Brf Fornkullen i Jönköping

Org.nr: 726000-3749

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping

Org. nr. 726000-3749

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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

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

- 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)
- Asfaltering av gångytor (2012)
- Fönsterbyte (2011-2012)
- Trapphissar för sopor (2009)
- Upprustning av Strågagården (2008-2009)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Balkongrenovering avslutad
- Vattenskada Strågagården
- Installation kodlås entréer
- Trapphusventilation Strågatan och Veragatan
- Åtgärdande brandstigare
- Installation ny tryckstegringspump
- Uppsättning nya räcken mot gräsytor

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-18 samt i okt-nov 2020. 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:

- Trapphusbelysning
- Byte av glasblock, Veragatan
- Takfläktar
- Avstängningsventiler golvvärme
- Kontroll av kulvertventiler

Därefter större underhåll:

- Stambyte

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2019-01-01 med 2,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,0 % ytterligare. Årsavgifter inklusive förbrukningsavgifter uppgår i genomsnitt till 580,62 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Dessutom infördes fr o m 2018-04-01 en informationsöverföringsavgift (bredband, telefon, TV) för varje lägenhet med 175 kr/månad.

Stämma våren 2021

Eventuellt måste bostadsrättsföreningen även genomföra stämman år 2021 genom poströstningsförfarande.

EP

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. På stämman, som p g av rådande pandemin skedde via poströstning, deltog 68 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 296 (296) medlemmar varav 244 (244) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 30 (22) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kristina Wendel	ordförande
Yvonne Lindgren	sekreterare
Helena Flodman	vice sekreterare
Vasilije Raduc	ledamot
Jonathan Möller	ledamot
Jennie Strand	ledamot
Per Hasselqvist	ledamot
Peter Ek	ledamot
Per Lundgren	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Kristina Wendel samt ledamöterna Vasilije Raduc, Jonathan Möller, Jennie Strand och Peter Ek.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristina Wendel, Jennie Strand, Per Hasselqvist och Peter Ek, två i förening.

Vicevärd har varit Per Hasselqvist.

Revisor har varit Eva-Lotta Stuchly med Alexandar Pavic som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Kristina Wendel och Vasilije Raduc med Jennie Strand och Jonathan Möller som suppleanter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	9 721	9 810	9 590	8 936	8 749
Res. efter finansiella poster, tkr	-158	2 117	1 735	1 216	1 609
Soliditet, %	77 %	75 %	72 %	69 %	64 %
Balansomslutning, tkr	22 288	22 917	21 073	19 440	19 033
Eget kapital, tkr	17 076	17 234	15 117	13 382	12 167
Taxeringsvärde, tkr	203 690	203 690	147 345	147 345	147 345
- varav byggnad, tkr	117 327	117 327	102 085	102 085	102 085
Underhållsfond tkr	11 246	11 518	10 499	9 477	8 231
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl förbrukningsavgifter, kr/m ²	572	572	564	553	553
Belåningsgrad, %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %
(bankskuld/taxvärde)					
Bankskuld kr/m ²	166	166	188	216	244
Räntekostnader kr/m ²	3	3	3	3	8

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	908 000	0	11 518 000	2 690 874	2 117 182
Resultatdisp enl bokslut -19				<u>2 117 182</u>	-2 117 182
				4 808 056	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			1 419 258	-1 419 258	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-1 691 258	1 691 258	
Årets resultat					-158 296
Belopp vid årets slut	908 000	0	11 246 000	5 080 056	-158 296

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 808 056
Reservering till underhållsfond enligt plan	-1 419 258
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 691 258
Årets resultat	<u>-158 296</u>
Till stämmans förfogande	4 921 760

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 921 760</u>
	4 921 760

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 246 000 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 720 724	9 809 850
Summa rörelsens intäkter		9 720 724	9 809 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 673 970	-5 908 890
Periodiskt underhåll		-1 691 258	-289 177
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 050	-97 838
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-300 766	-304 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 085 980	-1 068 810
Summa rörelsens kostnader		-9 850 024	-7 669 621
Rörelseresultat		-129 300	2 140 229
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 768	16 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 764	-39 633
Summa finansiella poster		-28 996	-23 047
Årets resultat		-158 296	2 117 182
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-158 296	2 117 182
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 419 258	-1 308 177
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 691 258	289 177
Resultat efter fondförändring		113 704	1 098 183

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6, 12	15 948 766	9 919 184
Mark		494 615	494 615
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	4 751 990
		<u>16 443 381</u>	<u>15 165 789</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>16 443 881</u>	<u>15 166 289</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 121	5 130
Avräkningskonto HSB Göta		2 211 766	2 976 345
Övriga fordringar	Not 9	75 795	75 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	671 966	670 277
		<u>2 974 648</u>	<u>3 727 547</u>

Kassa och bank

Bankkonton	Not 11	2 869 135	4 023 495
		<u>2 869 135</u>	<u>4 023 495</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>5 843 783</u>	<u>7 751 042</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>22 287 664</u>	<u>22 917 331</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

908 000

908 000

Fond för yttre underhåll

11 246 000

11 518 000

12 154 000

12 426 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 080 056

2 690 874

Årets resultat

-158 296

2 117 182

4 921 760

4 808 056

Summa eget kapital

17 075 760

17 234 056

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

0

2 465 333

0

2 465 333

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 465 333

324 087

Leverantörsskulder

972 448

1 105 433

Skatteskulder

20 289

7 653

Fond för inre underhåll

649 169

685 134

Övriga skulder

Not 13

7 138

7 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 097 527

1 088 128

5 211 904

3 217 942

Summa skulder

5 211 904

5 683 275

Summa eget kapital och skulder**22 287 664****22 917 331**

CP

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 anskaffningsvärdet 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	2,7
Inventarier	20,0

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.

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 1 429 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 21,4% 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

**2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31**

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	6 264 240	6 264 241
	Hyror lokaler och övriga objekt	516 964	514 868
	Hyror p-platser	188 875	192 500
	Förbrukningsavgifter	2 224 908	2 224 908
	Övriga intäkter	645 737	613 333
	Bruttoomsättning	9 840 724	9 809 850
	Hysesbortfall	-120 000	0
		9 720 724	9 809 850

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 688 164	1 650 585
	Reparationer	951 435	256 555
	El	322 598	382 355
	Uppvärmning	1 514 789	1 597 771
	Vatten	546 189	406 475
	Sophämtning	147 139	137 709
	Kabel-TV, internet	589 550	633 272
	Övriga avgifter	153 809	122 667
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	384 147	371 511
	Förvaltningsarvoden	232 827	225 819
	Övriga driftskostnader	143 323	124 171
		6 673 970	5 908 890

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	19 650	19 438
	Medlemsavgifter	78 400	78 400
		98 050	97 838

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft en kvinnlig lokalvårdare under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	101 180	101 625
	Vicevärdsarvode	137 496	132 000
	Revisorsarvode	5 900	5 800
	Valberedning	5 100	5 100
	Löner och andra ersättningar	3 960	5 802
	Sociala kostnader	36 946	39 045
		290 582	289 372
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	9 984	14 084
	Sociala kostnader	200	1 450
		10 184	15 534
	Totalt	300 766	304 906

Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 085 980	1 068 810
		1 085 980	1 068 810

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	33 561 084	33 561 084
Årets investeringar	7 115 562	0
Årets försäljning/ utrangering	-567 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 109 646	33 561 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 641 900	-22 573 090
Årets avskrivningar	-1 085 980	-1 068 810
Årets försäljning/utrangering	567 000	0
Utgående avskrivningar	-24 160 880	-23 641 900
Utgående bokfört värde	15 948 766	9 919 184
Taxeringsvärde för Navet 1, 4, 5 och 6 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
Byggnad - lokaler	2 327 000	2 327 000
	117 327 000	117 327 000
Mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Mark - lokaler	1 363 000	1 363 000
	86 363 000	86 363 000
Taxeringsvärde totalt	203 690 000	203 690 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 751 990	0
Årets investering	2 363 572	4 751 990
Omfört till byggnad	-7 115 562	0
Utgående anskaffningsvärde	0	4 751 990
Pågående nyanläggning avser balkongrenovering som har färdigställts under året.		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	72 795	72 795
Handkassa	3 000	3 000
	75 795	75 795
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	664 161	665 859
Upplupna intäkter	7 805	4 418
	671 966	670 277
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	287 232	251 568
SBAB	2 581 903	3 771 927
	2 869 135	4 023 495

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	264792	1,35%	2021-02-08	1 485 200	1 485 200
Stadshypotek AB	268218	1,35%	2021-03-04	980 133	980 133
				2 465 333	2 465 333

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 292 313

Kortfristig del av långfristig skuld **2 465 333** **324 087**

Nya direktiv gör att 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.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

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

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 969	6 055
Arbetsgivaravgifter	1 169	1 452
	7 138	7 507

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

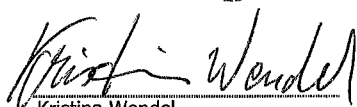
Upplupna räntekostnader	3 964	4 460
Övriga upplupna kostnader	289 673	307 177
Förutbetalda hyror och avgifter	803 890	776 491
	1 097 527	1 088 128

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Jönköping 18/3 2021

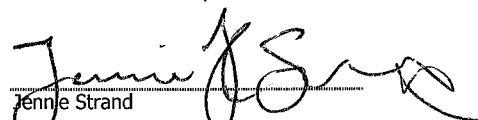

Kristina Wendel


Yvonne Lindgren

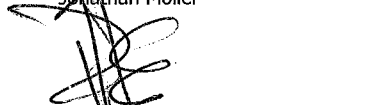

Helena Flodman

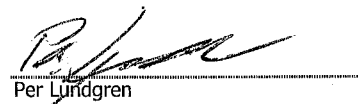

Vasilije Raduc


Jonathan Möller


Jennie Strand


Per Hasselqvist


Peter Ek


Per Lundgren

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning


Eva-Lotta Stuchly

Av föreningen vald revisor



Emil Persson

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 år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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. 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 Brf Fornkullen i Jönköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 den 25/3 2021



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva-Lotta Stuchly

Av föreningen vald revisor