



Styrelsen för HSB Brf Fornkullen i Jönköping

Org.nr: 726000-3749

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping

Org. nr. 726000-3749

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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

AK

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

- 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 gångtytor (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, Lovisagatan och Strågatan klart
- Byte av ljuspollare
- Nya papperskorgar
- VVS-besiktning och åtgärder

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-06-26 och 2019-10-29. 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:

- Balkongrenovering, återstår Veragatan
- Byte av glasblock, Veragatan
- Renovering av entréplattor och källarnedgångar
- Byte av skalskydd (kodlås)
- Trapphusventilation, Strågatan och Veragatan

Därefter större underhåll:

- Trapphusbelysning
- Golvvärmeventiler (påbörjas ev. år 2020)
- Hissar
- Takfläktar med energiåtervinning

Aktiviteter

Föreningen firade 60 år under 2019. Alla medlemmar var inbjudna till restaurang Guvernören, där vi firade jubileumsåret med god mat, information av föreningens ordförande samt musikunderhållning av gruppen Tre Grisar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2019-01-01 med 2,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifterna ytterligare tills vidare. Årsavgifter inklusive förbrukningsavgifter uppgår i genomsnitt till 572,18 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Dessutom infördes fr o m 2018-04-01 en informationsöverföringsavgift (bredband, telefon, TV) för varje lägenhet med 175 kr/månad.

Solceller

Enligt beslut på årsmötet 2019 har styrelsen undersökt möjligheterna att installera solceller på våra fastigheter. Arbetet fortsätter under år 2020.

AK

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Com Hem (avslutat under året)
- Bredband, bredbandstelefoni och digital-TV, Telia

Förändring avtal – Bredbandsuppgradering

Under år 2017 togs beslut om att säga upp Com Hem-avtalet och ett nytt bredbandsavtal (fiber) tecknades med Telia. Det nya avtalet gäller fr o m 2018-04-01.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 49 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 296 (289) medlemmar varav 244 (244) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 22 (26) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kristina Wendel	ordförande
Helena Flodman	sekreterare
Ann-Marie Svensson	vice sekreterare
Vasilje Raduc	ledamot
Jonathan Möller	ledamot
Jennie Strand	ledamot
Gustaf Andersson	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 Helena Flodman, Ann-Marie Svensson, Gustaf Andersson och Per Hasselqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristina Wendel, Ann-Marie Svensson, Jennie Strand och Per Hasselqvist, två i förening.

Vicevärd har varit Per Hasselqvist.

Revisor har varit Alexandar Pavic med Jacob Thell som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Kristina Wendel och Gustaf Andersson med Helena Flodman och Peter Ek som suppleanter.

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

PK

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	9 810	9 590	8 936	8 749	8 759
Res. efter finansiella poster, tkr	2 117	1 735	1 216	1 609	1 552
Soliditet, %	75 %	72 %	69 %	64 %	55 %
Balansomslutning, tkr	22 917	21 073	19 440	19 033	19 068
Eget kapital, tkr	17 234	15 117	13 382	12 167	10 558
Taxeringsvärde, tkr	203 690	147 345	147 345	147 345	147 962
- varav byggnad, tkr	117 327	102 085	102 085	102 085	103 062
Underhållsfond tkr	11 518	10 499	9 477	8 231	7 000
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl förbrukningsavgifter, kr/m ²	572	564	553	553	553
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	1 %	2 %	2 %	3 %	4 %
Långfristig Bankskuld kr/m ²	166	188	216	244	391
Räntekostnader kr/m ²	3	3	3	8	16

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	908 000	0	10 499 000	1 975 351	1 734 523
Resultatdisp enl bokslut -18				1 734 523	-1 734 523
				3 709 874	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			1 308 177	-1 308 177	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-289 177	289 177	
Årets resultat					2 117 182
Belopp vid årets slut	908 000	0	11 518 000	2 690 874	2 117 182

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 709 874
Reservering till underhållsfond enligt plan	-1 308 177
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	289 177
Årets resultat	2 117 182
Till stämmans förfogande	4 808 056

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 808 056
	4 808 056

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 518 000 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 809 850	9 589 587
Summa rörelsens intäkter		9 809 850	9 589 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 908 890	-5 830 581
Periodiskt underhåll		-289 177	-499 018
Övriga externa kostnader	Not 3	-97 838	-96 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 906	-307 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 068 810	-1 098 015
Summa rörelsens kostnader		-7 669 621	-7 831 736
Rörelseresultat		2 140 229	1 757 851
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 586	16 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 633	-40 038
Summa finansiella poster		-23 047	-23 328
Årets resultat		2 117 182	1 734 523
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 117 182	1 734 523
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 308 177	-1 521 018
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		289 177	499 018
Resultat efter fondförändring		1 098 182	712 523



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Fornkullen i Jönköping, 726000-3749

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 6 9 919 184 10 987 994

Mark

494 615 494 615

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 4 751 990 0

15 165 789 11 482 609

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

15 166 289 11 483 109

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 130 1 292

Avräkningskonto HSB Göta

2 976 345 4 899 470

Övriga fordringar

Not 9 75 795 81 312

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 670 277 655 542

3 727 547 5 637 616

Kassa och bank

Bankkonton

Not 11 4 023 495 3 952 665

4 023 495 3 952 665

Summa omsättningstillgångar

7 751 042 9 590 281

Summa tillgångar

22 917 331 21 073 390



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Fornkullen i Jönköping, 726000-3749

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

908 000

908 000

Fond för yttre underhåll

11 518 000

10 499 000

12 426 000

11 407 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 690 874

1 975 351

Årets resultat

2 117 182

1 734 523

4 808 056

3 709 874

Summa eget kapital

17 234 056

15 116 874

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 465 333

2 789 420

2 465 333

2 789 420

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

324 087

413 604

Leverantörsskulder

1 105 433

968 992

Skatteskulder

7 653

0

Fond för inre underhåll

685 134

742 225

Övriga skulder

7 507

7 588

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

1 088 128

1 034 687

Not 14

3 217 942

3 167 096

Summa skulder

5 683 275

5 956 516

Summa eget kapital och skulder

22 917 331

21 073 391

PK

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

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	3,2
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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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).

AK

Noter

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

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	6 264 241	6 141 660
	Hyror lokaler och övriga objekt	514 868	505 572
	Hyror p-platser	192 500	189 100
	Förbrukningsavgifter	2 224 908	2 224 908
	Övriga intäkter	613 333	528 347
		9 809 850	9 589 587

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 650 585	1 567 129
	Reparationer	256 555	338 409
	El	382 355	338 265
	Uppvärmning	1 597 771	1 701 750
	Vatten	406 475	460 520
	Sophämtning	137 709	132 907
	Kabel-TV, internet	633 272	481 438
	Övriga avgifter	122 667	103 069
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	371 511	358 341
	Förvaltningsarvoden	225 819	217 170
	Övriga driftskostnader	124 171	131 583
		5 908 890	5 830 581

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	19 438	18 475
	Medlemsavgifter	78 400	78 400
		97 838	96 875

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft en kvinnlig lokalvårdare anställd under året samt timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		

Förtroendevalda

Styrelsearvode	101 625	101 065
Vicevärdsarvode	132 000	132 000
Revisorsarvode	5 800	5 700
Valberedning	5 100	5 000
Löner och andra ersättningar	5 802	4 032
Sociala kostnader	39 045	48 652
	289 372	296 449

Övriga anställda

Löner och ersättningar	14 084	9 984
Sociala kostnader	1 450	814
	15 534	10 798

Totalt

	304 906	307 247
--	----------------	----------------

Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
--------------	--	--	--

Avskrivningar		
Byggnader	1 068 810	1 098 015
	1 068 810	1 098 015

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2060
1959

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

33 561 084 33 561 084
33 561 084 33 561 084

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-22 573 090 -21 475 075
-1 068 810 -1 098 015
-23 641 900 -22 573 090

Utgående bokfört värde

9 919 184 10 987 994

Taxeringsvärde för Navet 1, 4, 5 och 6 i Jönköping

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

115 000 000 100 000 000
2 327 000 2 085 000
117 327 000 102 085 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

85 000 000 44 000 000
1 363 000 1 260 000
86 363 000 45 260 000

Taxeringsvärde totalt

203 690 000 147 345 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investering
Utgående anskaffningsvärde

4 751 990 0
4 751 990 0

Pågående nyanläggning avser balkongrenovering. Beräknad resterande utgift uppgår till ca 2,5 milj kr och beräknas färdigt år 2020.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran
Skattekonto
Handkassa

0 5 517
72 795 72 795
3 000 3 000
75 795 81 312

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader
Upplupna intäkter

665 859 648 489
4 418 7 053
670 277 655 542

Not 11 Bankkonton

Swedbank
SBAB

251 568 212 373
3 771 927 3 740 293
4 023 495 3 952 666

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-26501-261126	1,47%	2020-04-30	89 483	89 483
Stadshypotek	07-26501-264792	1,25%	2020-02-06	1 541 600	56 400
Stadshypotek	07-26501-268218	1,55%	2020-03-04	1 158 337	178 204
				2 789 420	324 087

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 465 333

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		1 168 985
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	324 087	413 604
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	6 055	5 740
Arbetsgivaravgifter	1 452	1 848
	7 507	7 588
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 460	4 580
Övriga upplupna kostnader	307 177	323 757
Förutbetalda hyror och avgifter	776 491	706 350
	1 088 128	1 034 687

Övriga noter

Not 15 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Balkongrenoveringen beräknas vara klar år 2020.

PK

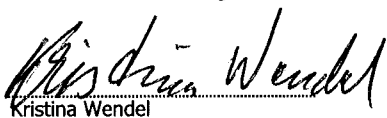


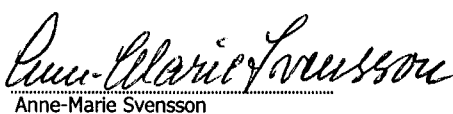
Noter

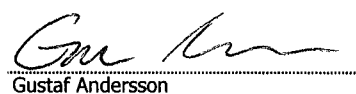
2019-12-31

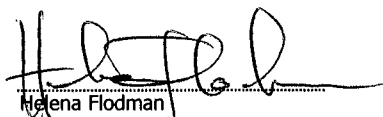
2018-12-31

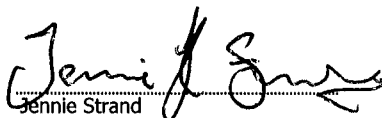
Jönköping 19/3 2020

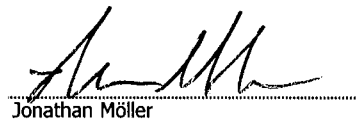

Kristina Wendel


Anne-Marie Svensson

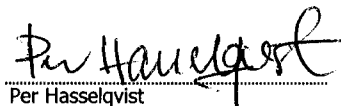

Gustaf Andersson


Helena Flodman

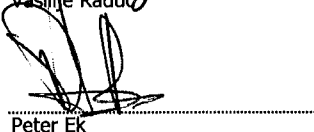

Jennie Strand


Jonathan Möller

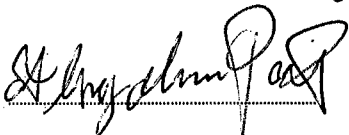

Vasile Raduc


Per Hasselqvist

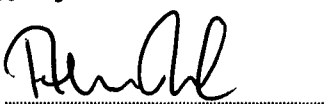

Per Lundgren


Peter Ek

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Alexander Pavic

Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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.

PK

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 2019 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.

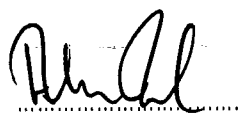
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 2 / 4 2020


Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Alexandar Pavic

Av föreningen vald revisor