







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Navet 1	1959-01-01	1959
Navet 4	1959-01-01	1959
Navet 5	1963-01-01	1963
Navet 6	1959-01-01	1959
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
158	p-platser	0
243	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 836
5	lokaler (hyresrätt)	958
Totalt 406 objekt		**15 794**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 108 st 2 rok, 108 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Ek	Ordförande	2022-06-09	
Per Erik Hasselqvist	Ledamot	2018-05-16	
Vasilije Raduc	Ledamot	2008-05-27	
Yvonne Lindgren	Ledamot	2020-05-18	
Amale Dawod	Ledamot	2022-06-09	
Per Lundgren	Ledamot	2016-05-24	
Madeleine Wisberg	Ledamot	2023-06-23	2025-05-25
Helena Flodman	Ledamot	2018-05-16	
Gustaf Andersson	Ledamot	2025-05-25	

I tur att avgå från vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Ek, Helena Flodman, Amale Dawod, Yvonne Lindgren och Per Hasselqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Erik Hasselqvist, Amale Dawod, Peter Ek och Helena Flodman.

Revisorer har varit: Mari Axvret med Nathalie Jadoun som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joel Engstrand (sammankallande) och Mikael Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och uppdateras årligen. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stadegenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-29.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom genom yttre och inre besiktning varje år.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Relining avloppsstammar
2014	Relining (stamrenovering) av avloppsstammarna
2015	Byte av värmeväxlare Lovisagatan och Veragatan
2015-2018	Byte av ventilation Strågagården
2018	Ombyggnad vån 2 Strågagården
2019-2020	Balkongrenovering
2021	Ombyggnad av golvvärmefördelare/värmeinjustering
2021	Byte av belysning i trapphus
2023	Byte av takfläktar
2023	Underhåll och uppsnyggning f d kiosk
2023	Takrenovering överdel/högdel
2024	Laddstolpar för elbilar
2024	Fasadrenovering och renovering av lokalen som frisören hyr (gamla kiosken)
2025	Asfaltering och ny belysning övreparkeringen Strågatan
2025	Renovering av lokalen som HSB använder som förråd, fikarum och omklädning
2025	Ny anslutning för dagvatten utanför Strågagården (pågående)

Dokument-ID 09222115557575191228 Signerat PE, AD, HF, VR, GA, PL, PEH, YL, MA, ME

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Stambyte, ser fortlöpande över behovet av stamrenovering. Inget stambyte planerat.
-Ny utomhusbelysning, belysningsstolpar.
-Ventilation Strågatan 1 (Stråga).
-Fasad och markarbeten Strågatan1 (Stråga).

Övrigt:
Genom gång av avtal med HSB för ekonomisk och tekniskförvaltning.
Nytt avtal för bredband, Tv är tecknat med Telia, 7 år.

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn av hissar
2026	Nya lås lägenhetsdörrar
2026	Renovering av lekplats
2026	Markarbeten utanför Stråga
2026	Belysning, gångar och parkeringar

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 30 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 298.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	246	222	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	83	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	89	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	190	183	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	718	702	668	602	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	722	696	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 720	11 407	10 990	10 146	9 882
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 097	2 375	675	1 670	587
Soliditet, %	89	88	83	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	908 000	0	0	908 000
Underhållsfond, kr	12 145 116	0	1 511 736	13 656 852
S:a bundet eget kapital, kr	**13 053 116**	**0**	**1 511 736**	**14 564 852**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 955 235	2 374 826	-1 511 736	7 818 325
Årets resultat, kr	2 374 826	-2 374 826	2 097 491	2 097 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 330 061**	**0**	**585 755**	**9 915 816**
S:a eget kapital, kr	**22 383 177**	**0**	**2 097 491**	**24 480 668**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 636 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 264 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 330 062
Årets resultat, kr	2 097 491
Reservation till underhållsfond, kr	-1 636 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 264
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 915 817**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**9 915 817**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 720 096	11 407 464
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**11 720 096**	**11 407 464**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-7 976 367	-6 922 885
Underhåll enligt plan	Not 4	-124 264	-789 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 458	-379 190
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-404 494	-380 223
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-725 171	-725 171
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-9 677 753**	**-9 197 354**
RÖRELSERESULTAT		**2 042 342**	**2 210 110**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 149	173 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-8 521
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**55 149**	**164 717**
ÅRETS RESULTAT		**2 097 491**	**2 374 827**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 017 111	13 702 365
Inventarier och installationer	Not 9	319 336	359 253
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 305 633	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 642 080	14 061 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**14 642 580**	**14 062 118**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		4 061	23 772
Avräkningskonto HSB		8 255 409	6 475 629
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	76 968	271 786 *
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	984 646	1 289 084
Summa kortfristiga fordringar		9 321 085	8 060 270
Kassa och bank			
Kassa		3 000	0 *
Bank	Not 14	3 511 322	3 307 354
Summa kassa och bank		3 514 322	3 307 354
Summa omsättningstillgångar		**12 835 407**	**11 367 624**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 477 986**	**25 429 742**

* År 2024 betraktades handkassan som kortfristig fordran, vilket den inte gör för år 2025.

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		908 000	908 000
Fond för yttre underhåll		13 656 852	12 145 116
Summa bundet eget kapital		14 564 852	13 053 116
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 818 325	6 955 235
Årets resultat		2 097 491	2 374 827
Summa fritt eget kapital		9 915 816	9 330 062
Summa eget kapital		**24 480 669**	**22 383 178**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas inre fond	Not 15	485 582	505 103
Leverantörsskulder		1 004 188	1 087 467
Aktuell skatteskuld	Not 16	36 889	23 598
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	150 117	131 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 320 542	1 299 281
Summa kortfristiga skulder		2 997 318	3 046 565
Summa skulder		**2 997 318**	**3 046 565**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 477 986**	**25 429 742**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 042 342	2 210 110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	725 171	725 171
	2 767 513	2 935 281
Erhållen ränta	55 149	173 238
Erlagd ränta	0	-8 521
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 822 662	3 099 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	518 967	-783 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-49 247	156 305
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**3 292 381**	**2 473 076**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 305 633	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-399 170
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 305 633**	**-399 170**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 316 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**0**	**-1 316 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 986 749**	**757 906**
Likvida medel vid årets början	9 782 983	9 025 076
Likvida medel vid årets slut	11 769 731	9 782 983
	1 986 749	**757 906**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 62 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning från förra årets årsredovisning för vissa poster.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	7 911 684	7 680 864
	Årsavgift värme	2 231 008	2 224 908
	Årsavgift TV/bredband	510 300	510 300
	Hyresintäkt lokaler	621 076	610 828
	Hyresintäkt garage och bilplatser	271 350	280 950
	Hyresintäkt övrigt	32 932	9 132
	Konsumtionsavgift el	39 834	419
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	69 131	52 299
	Övriga primära intäkter och ersättningar	32 781	37 764
		11 720 096	**11 407 464**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-1 275 929	-586 489
	El	-420 922	-407 485
	Uppvärmning	-2 067 450	-1 915 941
	Vatten	-712 316	-678 347
	Renhållning	-365 524	-378 169
	Bevakningskostnader	0	-535
	TV, bredband, iptelefoni	-593 662	-589 411
	Förvaltningskostnader	-1 716 074	-1 600 058
	Försäkringar	-272 780	-251 324
	Fastighetsskatt	-463 612	-433 160
	Övriga driftskostnader	-88 097	-81 966
		-7 976 367	**-6 922 885**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-124 264	-789 885
		-124 264	**-789 885**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-25 000	-22 500
	Övriga förvaltningskostnader	-273 841	-260 086
	Kontorsutrustning och -material	-2 542	-2 155
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 718	-13 009
	Förbrukningsinventarier	-27 836	0
	Medlemsavgifter HSB	-103 521	-78 400
	Kundförluster m m	0	-3 040
		-447 458	**-379 190**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-172 465	-163 643
	Vicevärdsarvode	-147 276	-142 992
	Övriga arvoden	-9 294	-8 348
	Övriga personalkostnader	-6 336	-100
	Revisionsarvode	-7 644	-7 449
	Sociala avgifter	-61 479	-57 691
		-404 494	**-380 223**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-685 254	-685 254
	Installationer och inventarier	-39 917	-39 917
		-725 171	**-725 171**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2060	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 109 646	40 109 646
Ingående anskaffningsvärde mark	494 615	494 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 604 261**	**40 604 261**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-26 901 896	-26 216 642
Årets avskrivningar byggnader	-685 254	-685 254
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-27 587 150**	**-26 901 896**
Utgående redovisat värde	**13 017 111**	**13 702 365**
Redovisade värden byggnader	12 522 496	13 207 750
Redovisade värden mark	494 615	494 615

Fastighetsbeteckning: Navet 1, 4, 5 och 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	159 000 000	77 000 000	236 000 000	199 000 000
Lokaler		3 276 000	1 192 000	4 468 000	3 707 000
		162 276 000	**78 192 000**	**240 468 000**	**202 707 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 825 950	55 825 950
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**55 825 950**	**55 825 950**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	399 170	0
Årets investeringar	0	399 170
Utgående anskaffningsvärden	399 170	399 170
Ingående avskrivningar	-39 917	0
Årets avskrivningar	-39 917	-39 917
Utgående avskrivningar	-79 834	-39 917
Utgående redovisat värde	**319 336**	**359 253**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	1 305 633	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 305 633**	**0**

Pågående nyanläggningar avser markarbeten och dagvattenseparering som planeras vara klart 2026

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

		2025-12-31	2024-12-31
Not 12	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**		
	Skattekonto	76 968	75 874
	Övriga kortfristiga fordringar	0	192 912
		76 968	**268 786**
Not 13	**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**		
	Upplupna ränteintäkter	46 991	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	937 656	1 289 084
		984 646	**1 289 084**
Not 14	**BANK**		
	Swedbank	621 645	417 677
	SBAB	2 889 677	2 889 677
		3 511 322	**3 307 354**
Not 15	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	505 103	541 468
	Uttag	-19 521	-36 365
		485 582	**505 103**
Not 16	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	36 889	23 598
		36 889	**23 598**
Not 17	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Mervärdeskatt	7 642	0
	Personalens källskatt	77 894	76 029
	Arbetsgivaravgifter	44 620	44 307
	Övriga kortfristiga skulder	19 961	10 780
		150 117	**131 116**
Not 18	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	931 010	922 721
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 532	376 560
		1 320 542	**1 299 281**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Peter Ek
Yvonne Lindgren
Per Erik Hasselqvist
Amale Dawod
Gustaf Andersson
Helena Flodman
Per Lundgren
Vasilije Raduc

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

Mari Axvret
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Dokument-ID 09222115557575191228 Signerat PE, AD, HF, VR, GA, PL, PEH, YL, MA, ME

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mari Axvret
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Ek
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 05:56:29

Amale Dawod
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:28:32

Helena Flodman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:10:17

Vasilije Raduc
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:46:10

Gustaf Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:51:54

Per Lundgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:46:58

Per Erik Hasselqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:43:27

Yvonne Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:14:34

Marie Axvret
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:05:10

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:21:22

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Fornkullen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Axvret
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:10:13

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:21:33

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.