



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Fortet i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fortet i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-8191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fortet 2	1989-01-01	1947
Fyrskippet 1	1989-01-01	1947

Totalt 2 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 970
31	lokaler (hyresrätt)	159
40	garageplatser	0
53	p-platser	0
Totalt 311 objekt		12 129

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 81 st 2 rok, 66 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Thuresson	Ordförande	1993-05-01	
Maria Lagus	Ledamot	2024-05-29	
Marie Andersson	HSB ledamot	2022-04-21	
Peter Syvén	Ledamot	2023-06-24	
Anna Lindblad Syvén	Ledamot	2021-05-16	
Katarina Owen	Ledamot	2019-05-20	
Lotta Lindgren	Ledamot	2018-05-17	2024-05-29
Linda Cederlind	Ledamot	2017-05-24	
Christoffer Ekudd	Ledamot	2024-05-29	
Andreas Storm	Ledamot	2023-06-24	
Vanessa Backlund	Ledamot	2021-05-16	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Cederlind, Anna Lindblad-Syvén, Andreas Storm och Peter Syvén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av Peter Syvén, Ann Thuresson, Linda Cederlind, Andreas Storm.

Revisorer har varit: Ola Cederborg med Nathalie Thörnqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Henrik Ocklind (sammankallande) och Mikael Lindén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el och debiteras på avin.
Föreningen innehar en gruppanslutning avseende kabel TV/bredband som ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-19.

Fastighetsunderhåll och åtgärder

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Asfaltering och nya cykelställ Ombergsgatan 4. Arbete inleds december 2024.
- Nytt tv-avtal med lägre kostnad.
- Målning av staket och iordningställande av entréer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Totalrenovering av husen år 1990-91 med bland annat stambyte, installation av hissar, ventilationssystem, tillbyggnad av garage och ett 40-tal vindslägenheter.
- Radonmätning genomfördes år 2002.
- Gym, övernattningsslägenhet och en samlingslokal för 50 personer invigdes år 2011.
- Miljöbesparande åtgärder med rörelsestyrt belysningsystem, vattenbesparande ventiler i kök och badrum och ny värmeväxlare år 2015- 2016.
- Föreningen beslutade år 2017 att satsa på solenergi i syfte i att producera miljövänlig el för egen användning. Solceller installerades på taken på föreningens samtliga hus.
- Nytt låssystem med taggar för entréer år 2015 och elektroniskt bokningssystem för tvättstugor och gemensamma lokaler år 2017.
- Möjlighet att öppna rökkanalen i lägenheter med öppen spis år 2017.
- Etappvis modernisering av samtliga hissar slutförd år 2021.
- Installation av laddstolpar för elbil år 2021.
- Markbehållare för sopor 2022.
- Renovering av trapphus och byte till säkerhetsdörrar till alla lägenheter 2022.
- Postboxar i trapphusen 2022.
- Rensning av ventilationskanaler gjordes 2023
- Obligatorisk ventilationskontroll gjordes 2023
- Spolning av stammar gjordes 2023
- Uppgradering av hissnödtelefoner till 5G gjordes 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2024.

Underhåll de närmaste åren:

- Takbyte fördelat över sex etapper
- Förbättring på innergårdar
- Upprustning av skyddsrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 292 och under året har det tillkommit 33 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 285.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	284	215	289	332	344
Skuldsättning, kr/kvm	4 582	4 762	5 086	5 044	5 247
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 643	4 825	5 154	5 111	5 317
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	200	190	171	163	152
Årsavgifter, kr/kvm	901	780	757	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	87	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	935	889	829	826	827
Nettoomsättning, tkr	11 242	10 293	9 934	9 870	9 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	493	-1 076	1 396	1 537	1 913
Soliditet, %	26	25	24	24	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el, vilket gör att nyckeltalet är högre än föregående år.

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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 457 025	0	0	4 457 025
Underhållsfond, kr	4 014 442	0	-232 089	3 782 353
S:a bundet eget kapital, kr	8 471 467	0	-232 089	8 239 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 442 927	-1 075 678	232 089	11 599 338
Årets resultat, kr	-1 075 678	1 075 678	499 930	499 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 367 249	0	732 019	12 099 268
S:a eget kapital, kr	19 838 716	0	499 930	20 338 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 kr samt ianspråktagande skett med 733 089 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	11 367 249
Årets resultat, kr	499 930
Reservation till underhållsfond, kr	-501 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	733 089
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 099 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 099 268
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 242 233	10 293 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 220	487 186
Summa Rörelseintäkter		11 340 453	10 780 464

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 678 138	-8 103 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 142	-245 414
Personalkostnader	Not 6	-256 460	-255 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 209 312	-2 099 526
Summa Rörelsekostnader		-9 372 051	-10 704 326

Rörelseresultat

1 968 402 76 138

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 421	46 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 483 091	-1 206 609
Summa Finansiella poster	-1 475 670	-1 159 927

Resultat efter finansiella poster

492 732 -1 083 789

Resultat före skatt

492 732 -1 083 789

Skatter

Övriga skatter	7 198	8 111
Summa Skatter	7 198	8 111

Årets resultat

499 930 -1 075 678

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	74 969 187	77 109 669
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	251 526	320 356
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		75 220 713	77 430 025

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		75 221 213	77 430 525
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	1 831	800
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	13 502	31 060
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 503 082	2 224 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	303 640	322 442
Summa Kortfristiga fordringar		2 822 055	2 578 406

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	130 500	126 480
Summa Kassa och bank		130 500	126 480

Summa Omsättningstillgångar		3 452 555	2 704 886
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		78 673 768	80 135 411
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 457 025	4 457 025
Fond för yttre underhåll	3 782 353	4 014 442
Summa Bundet eget kapital	8 239 378	8 471 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 599 338	12 442 927
Årets resultat	499 930	-1 075 678
Summa Fritt eget kapital	12 099 268	11 367 249

Summa Eget kapital	20 338 646	19 838 716
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 432 500	21 192 000
Summa Långfristiga skulder		16 432 500	21 192 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 142 676	36 560 676
Leverantörsskulder		1 301 904	945 886
Skatteskulder		81 470	151 813
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	301 497	333 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 075 074	1 112 947
Summa Kortfristiga skulder		41 902 621	39 104 695

Summa Skulder		58 335 121	60 296 695
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		78 673 768	80 135 411
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 968 402	76 138
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 209 312	2 099 526
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 209 312	2 099 526
Erhållen ränta	5 006	46 682
Erlagd ränta	-1 543 496	-1 084 064
Betald inkomstskatt	7 198	8 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 646 422	1 146 393
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	132 644	-128 619
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	276 332	-781 823
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	408 976	-910 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 055 398	235 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 454
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 454
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 177 500	-3 940 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 177 500	-3 940 000
Årets kassaflöde	877 898	-3 706 503
Likvida medel vid årets början	2 255 683	5 962 186
Likvida medel vid årets slut	3 133 581	2 255 683



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	33781tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tk

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 357 536	9 331 236
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	432 206	556 046
	Hyror lokaler	64 476	63 624
	Hyror garage och parkeringsplatser	297 620	263 505
	Hyror förbrukningsbaserad	10 898	453
	Övriga primära intäkter	83 097	82 014
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 245 833	10 296 878
	Rabatt, ej moms	-3 600	-3 600
	<i>Summa</i>	-3 600	-3 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 242 233	10 293 278
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	44 437	252 717
	Övriga sekundära intäkter	53 783	234 469
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	98 220	487 186
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-992 022	-1 263 170
	Snö och halk-bekämpning	-77 884	-72 478
	Reparationer	-485 595	-312 702
	Planerat underhåll	-733 089	-1 583 367
	Försäkringsskador	-55 542	-493 563
	EI	-614 434	-642 287
	Uppvärmning	-1 437 801	-1 328 718
	Vatten	-368 289	-336 635
	Sophämtning	-275 573	-259 922
	Fastighetsförsäkring	-202 793	-187 200
	Kabel-TV och bredband	-387 708	-460 834
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-390 860	-383 193
	Förvaltningsavtalskostnader	-393 748	-391 494
	Övriga driftkostnader	-262 801	-388 336
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 678 138	-8 103 898

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 658	-19 888
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 981	-38 383
	Administrationskostnader	-58 257	-43 859
	Extern revision	-250	-22 875
	Medlemsavgifter	-74 800	-74 800
	Föreningsverksamhet	-45 435	-34 668
	Övriga förvaltningskostnader	-6 760	-10 942
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-228 142	-245 414
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-184 260	-188 510
	Revisionsarvode	-7 430	-7 100
	Övriga arvoden	-8 570	-13 520
	Sociala avgifter	-56 200	-40 758
	Övriga personalkostnader	0	-5 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-256 460	-255 488
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 140 482	-2 030 696
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-68 830	-68 830
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 209 312	-2 099 526

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 600 719	104 884 781
	Ingående anskaffningsvärde mark	485 000	485 000
	Årets investeringar	0	5 715 938
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	111 085 719	111 085 719
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 976 050	-31 945 354
	Årets avskrivningar	-2 140 482	-2 030 696
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 116 532	-33 976 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 969 187	77 109 669
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 205 000	1 205 000
	<i>Summa</i>	193 605 000	193 605 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 644 000	94 644 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 644 000	94 644 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	688 296	688 296
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	688 296	688 296
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-367 940	-299 110
	Årets avskrivningar	-68 830	-68 830
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-436 770	-367 940
	<i>Utgående redovisat värde</i>	251 526	320 356
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	5 713 484
	Årets investeringar	0	698 230
	Omklassificering till byggnad och planerat underhåll	0	-6 411 714
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 831	800
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 831	800
Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	13 502	31 060
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	13 502	31 060
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 503 081	2 129 203
	Övriga fordringar	1	94 901
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 503 082	2 224 104
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 415	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 225	322 442
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	303 640	322 442
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB Bank	130 500	126 480
	<i>Summa Kassa och bank</i>	130 500	126 480

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,67%	2025-10-30	10 632 000	450 000
Stadshypotek	2,9%	2027-12-30	7 062 500	750 000
Stadshypotek	3,7%	2025-01-30	10 418 176	200 000
Stadshypotek	3,25%	2025-03-03	6 012 500	0
Stadshypotek	3,7%	2025-02-04	10 890 000	0
Stadshypotek	0,89%	2026-09-30	10 560 000	440 000
			55 575 176	1 840 000

Långfristig del	16 432 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 190 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 952 676
Kortfristig del	39 142 676
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 840 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 360 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 851	1 619
Inre fond	295 648	328 834
Övriga kortfristiga skulder	3 998	2 920
<i>Summa Övriga skulder</i>	301 497	333 373

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	912 094	862 769
Upplupna räntekostnader	162 980	223 385
Övriga upplupna kostnader	0	26 793
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 075 074	1 112 947

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fortet i Linköping, org.nr. 716425-8191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fortet i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fortet i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Cederborg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Fortet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN THURESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 15:31:39



ANNA LINDBLAD SYVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:10:34



PETER SYVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:06:21



MARIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:11:02



MARIA LAGUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:34:51



KATARINA OWEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:59:34



LINDA CEDERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 06:13:53



CHRISTOFFER EKUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:27:35



ANDREAS STORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 16:32:37



OLA CEDERBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:57:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 21:34:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Fortet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA CEDERBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:59:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 21:34:41



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.