



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11970
31	lokaler/förråd	159
40	garageplatser	0
53	p-platser	0
Totalt 311 objekt		12129

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 80 st 2 rok, 67 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Thuresson	Ordförande	1993-05-01	
Rolf Hultqvist	Ledamot	2018-05-17	2023-05-09
Marie Andersson	HSB ledamot	2022-04-21	
Peter Syvén	Ledamot	2023-05-09	
Peter Syvén	Suppleant	2022-05-27	2023-05-09
Anna Lindblad Syvén	Ledamot	2021-05-16	
Katarina Owen	Ledamot	2019-05-20	
Lotta Lindgren	Ledamot	2018-05-17	
Linda Cederlind	Ledamot	2017-05-24	
Andreas Storm	Ledamot	2023-05-09	
Vanessa Backlund	Ledamot	2021-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Thuresson, Vanessa Backlund, Lotta Lindgren och Katarina Owen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Peter Syvén, Ann Thuresson, Lotta Lindgren och Linda Cederlind.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 41 medlemmar varav 36 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Årsavgiften höjdes med 11% per 2024-01-01.

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 2023-09-23.

Med anledning av allmänna kostnadsökningar och höjda räntor beslutade styrelsen att höja avgifterna från 1 januari 2024.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Nya stadgar antogs vid stämman och bekräftades vid efterföljande extrastämma.

Solcellsanläggningen producerade under året 81 420 kWh för föreningens gemensamma förbrukning.

Årets resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året om - 1.075.678 kr. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1.023.848 kr. Vad som även påverkat årets resultat är ett stort underhållsarbete och ökade räntekostnader. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 11% fr o m 2024.

Fastighetsunderhåll och åtgärder

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Rensning av ventilationskanaler
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Spolning av stammar
- Uppgradering av hissnödtelefoner till 5G

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, övernattningslägenhet 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.

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 2023.

Underhåll de närmaste åren:

- Diverse mindre underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 35 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 292.

Ett välbesökt medlemsmöte med glögg och pepparkakor hölls i början av december i samlingslokalen.

I april och oktober arrangerades städdagar där boende fick möjlighet att träffas, fika och göra fint på grönområden och inre gemensamma ytor. I samband med städdagarna ställde föreningen upp containrar för medlemmarnas grovsopor.

Övernattningsrummet har under hösten rustats upp med nya möbler och textilier.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	289	332	344	321
Skuldsättning, kr/kvm	4 762	5 086	5 044	5 247	5 446
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 825	5 154	5 111	5 317	5 518
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	190	171	163	152	167
Årsavgifter, kr/kvm	780	757	757	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	90	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	889	829	826	827	835
Nettoomsättning, tkr	10 293	9 934	9 870	9 894	10 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 076	1 396	1 537	1 913	1 619
Soliditet, %	25	24	24	22	19

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.

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	5 204 809	0	-1 190 367	4 014 442
S:a bundet eget kapital, kr	9 661 834	0	-1 190 367	8 471 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 857 030	1 395 530	1 190 367	12 442 927
Årets resultat, kr	1 395 530	-1 395 530	-1 075 678	-1 075 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 252 560	0	114 689	11 367 249
S:a eget kapital, kr	20 914 394	0	-1 075 678	19 838 716

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 583 367 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	11 252 560
Årets resultat, kr	-1 075 678
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 583 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 367 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 367 249
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 293 279	9 933 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	495 296	124 757
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 788 575	10 058 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 140 344	-5 067 966
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 583 367	-70 259
Övriga externa kostnader	Not 6	-625 601	-598 544
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-255 488	-222 944
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 099 526	-2 044 383
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 704 326	-8 004 097
RÖRELSERESULTAT		84 249	2 054 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 682	19 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 609	-678 159
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 159 927	-658 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 075 678	1 395 530
ÅRETS RESULTAT		-1 075 678	1 395 530

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	77 109 669	73 424 427
Inventarier och installationer	Not 10	320 356	389 186
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	5 713 484
Summa materiella anläggningstillgångar		77 430 025	79 527 097
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 430 525	79 527 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		800	3 395
Avräkningskonto HSB		2 129 203	5 853 884
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	125 961	14 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	322 442	302 364
Summa kortfristiga fordringar		2 578 406	6 174 468
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	126 480	108 302
Summa kassa och bank		126 480	108 302
Summa omsättningstillgångar		2 704 886	6 282 770
SUMMA TILLGÅNGAR		80 135 411	85 810 367

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 457 025	4 457 025
Fond för yttre underhåll		4 014 442	5 204 809
Summa bundet eget kapital		8 471 467	9 661 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 442 927	9 857 030
Årets resultat		-1 075 678	1 395 530
Summa fritt eget kapital		11 367 249	11 252 560
Summa eget kapital		19 838 716	20 914 394
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	21 192 000	30 082 000
Summa långfristiga skulder		21 192 000	30 082 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 560 676	31 610 676
Medlemmarnas inre fond	Not 17	328 834	377 616
Leverantörsskulder		945 886	1 731 490
Aktuell skatteskuld	Not 18	151 813	95 068
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 539	13 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 112 947	985 863
Summa kortfristiga skulder		39 104 695	34 813 973
Summa skulder		60 296 695	64 895 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 135 411	85 810 367

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	84 249	2 054 199
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 099 526	2 044 383
	<u>2 183 775</u>	<u>4 098 582</u>
Erhållen ränta	46 682	21 822
Erlagd ränta	-1 084 064	-638 775
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 146 393</u>	<u>3 481 630</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 619	-288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-781 823	1 102 726
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>235 951</u>	<u>4 584 068</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 454	-5 619 702
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-29 650
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 454</u>	<u>-5 649 352</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 940 000	510 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 940 000</u>	<u>510 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 706 503	-555 284
Likvida medel vid årets början	5 962 186	6 517 470
Likvida medel vid årets slut	<u>2 255 683</u>	<u>5 962 186</u>
	-3 706 503	-555 284

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:	00 - 120 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	33 781 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 331 236	9 059 448
Hysesintäkt lokaler	63 624	64 428
Hysesintäkt garage och bilplatser	263 505	260 150
Hysesintäkt övrigt	27 400	26 800
Hysesrabatter	-3 600	0
Konsumtionsavgift el	556 499	460 424
Försäljning egenproducerad el	6 475	2 745
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	44 006	50 154
Övriga fakturerade kostnader	4 134	9 390
	10 293 279	9 933 539
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	252 717	28 399
Elstöd	183 723	0
Skattereduktion förnybar el	8 111	6 992
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 685	63 654
Övrigt	31 060	25 712
	495 296	124 757
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-806 265	-311 155
El	-642 287	-553 061
Uppvärmning	-1 328 718	-1 206 856
Vatten	-336 635	-315 873
Renhållning	-259 922	-230 590
Bevakningskostnader	-12 806	-20 410
TV, bredband, iptelefoni	-460 834	-460 584
Obligatoriska besiktningar	-60 000	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-403 602	-230 086
Förvaltningskostnader	-872 045	-826 388
Försäkringar	-187 200	-176 278
Fastighetsskatt	-383 193	-370 103
Övriga driftskostnader	-386 837	-366 581
	-6 140 344	-5 067 966
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 583 367	-70 259
	-1 583 367	-70 259
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 875	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-391 494	-397 159
Kostnader överlåtelse och panter	-40 291	-54 481
Föreningsverksamhet	-8 562	-6 929
Kontorsutrustning och -material	-803	-620
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 399	-3 469
Förbrukningsinventarier	-38 383	-4 585
Medlemsavgifter HSB	-74 800	-74 800
Stämma och styrelse	-26 106	-17 639
Arrende, hyra, leasing	-19 888	-21 488
	-625 601	-598 544

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-188 510	-160 839
Övriga arvoden	-13 520	-12 984
Revisionsarvode	-7 100	-6 820
Sociala avgifter	-40 758	-42 301
Utbildning	-5 600	0
	-255 488	-222 944
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 030 696	-1 975 800
Installationer och inventarier	-68 830	-68 583
	-2 099 526	-2 044 383

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2110

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

104 884 781

104 884 781

Årets investering byggnader

5 715 938

0

Ingående anskaffningsvärde mark

485 000

485 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**111 085 719****105 369 781****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-31 945 354

-29 969 554

Årets avskrivningar byggnader

-2 030 696

-1 975 800

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-33 976 050****-31 945 354****Utgående redovisat värde****77 109 669****73 424 427**

Redovisade värden byggnader

76 624 669

72 939 427

Redovisade värden mark

485 000

485 000

Fastighetsbeteckning: Fortet 2 och Fyrskippet 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder/lokaler hyreshus

1990

145 400 000

48 205 000

193 605 000

193 605 000

145 400 000**48 205 000****193 605 000****193 605 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

94 644 000

94 644 000

Summa ställda säkerheter**94 644 000****94 644 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

688 296

658 646

Årets investeringar

0

29 650

Utgående anskaffningsvärden

688 296

688 296

Ingående avskrivningar

-299 110

-230 527

Årets avskrivningar

-68 830

-68 583

Utgående avskrivningar

-367 940

-299 110

Utgående redovisat värde**320 356****389 186**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

5 713 484

93 782

Årets Investering

698 230

5 619 702

Omklassificering till Byggnader samt underhåll

-6 411 714

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**5 713 484****Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	94 901	0
Övriga kortfristiga fordringar	31 060	14 825
	125 961	14 825

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 442	302 364
	322 442	302 364

Not 15 BANK

SBAB Bank	126 480	108 302
	126 480	108 302

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,89%	2026-09-30	11 000 000	440 000
Stadshypotek		4,70%	2024-02-01	10 890 000	0
Stadshypotek		4,70%	2024-01-30	10 768 176	350 000
Stadshypotek		4,70%	2024-03-01	6 012 500	0
Stadshypotek		0,65%	2024-09-30	8 000 000	750 000
Stadshypotek		0,67%	2025-10-30	11 082 000	450 000
				57 752 676	1 990 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 192 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 890 000

Lån som ska konverteras inom ett år 35 670 676

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **36 560 676**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,72%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 802 676

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	377 616	427 742
Uttag	-48 782	-50 126
	328 834	377 616

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	151 813	95 068
	151 813	95 068

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	1 619	0
Övriga kortfristiga skulder	2 920	13 260
	4 539	13 260

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	223 385	100 840
Förutbetalda årsavgifter och hyror	862 769	868 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 793	17 000
	1 112 947	985 863

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Storm.....
Ann Thuresson.....
Anna Lindblad Syvén.....
Katarina Owen.....
Linda Cederlind.....
Lotta Lindgren.....
Marie Andersson.....
Peter Syvén.....
Vanessa Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
BoRevision i Sverige AB

.....
Johannes Lindblom*Revisor vald av föreningsstämman*.....
Niclas Wärenfeldt*Revisor utsedd av HSB Riksförbund*

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 2023.

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 2023 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Lindblom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-14 kl. 08:40:03



ANNA LINDBLAD SYVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:59:55



PETER SYVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:37:48



MARIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:40:03



VANESSA BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:17:50



KATARINA OWEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:23:24



LINDA CEDERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 22:36:21



ANDREAS STORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 20:08:18



LOTTA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:28:10



JOHANNES LINDBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:09:34



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 08:44:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Fortet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNES LINDBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:10:45



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 08:46:12



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.