



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fortet 2	1989-01-01	1989 och 1990
Fyrskippet 1	1989-01-01	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11970
31	lokaler/förråd (hyresrätt)	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, ledamot	1993-05-01	
Rolf Hultqvist	Ledamot	2011-04-14	
Marie Andersson	Ledamot	2022-04-21	
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	
Vanessa Backlund	Ledamot	2021-05-16	
Mohammad Wali Mohammadi	Ledamot	2021-05-16	2022-05-27
Peter Syvén	Suppleant	2022-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Vanessa Backlund, Linda Cederlind, Rolf Hultqvist och

Anna Lindblad Syvén samt suppleant Peter Syvén.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Hultqvist, Ann Thuresson, Lotta Lindgren, Linda Cederlind.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna ovan i förening.

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) och Weine Johanson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-24.

Under det gångna året renoverades samtliga trapphus avseende snickeri och måleri och samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar med nytt låssystem. I entréerna installerades postboxar och sopnedkasterna ersattes av markbehållare.

Efter pandemin kunde övernattningsrum, samlingslokal och gym åter tas i bruk i början av året. Bastun har varit tillfälligt stängd under trapphusrenoveringen.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Med anledning av generella kostnadsökningar beslutade styrelsen under hösten att höja avgifterna med 3% från och med 2023.

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. Under hösten genomfördes även en rensning av övergivna cyklar i området.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av trapphus
- Obligatorisk ventilationskontroll

Investeringar

Under verksamhetsåret har följande nya investeringar gjorts:

- Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter
- Nytt låssystem till lägenheter och garage
- Markbehållare för sopor
- Postboxar i trapphus

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.

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 2022.

Underhåll de närmaste åren:

- Rensning av ventilationskanaler
- Spolning av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 39 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	289	332	338	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 086	5 044	5 247	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	171	163	152	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	418	372	355	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	757	757	757	757	757
Totala intäkter, kr/kvm	829	826	826	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 933	9 870	9 894	10 053	10 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 396	1 537	1 913	1 619	810
Soliditet, %	24	24	22	19	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 457 025	0	0	4 457 025
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 694 068	0	510 741	5 204 809
S:a bundet eget kapital, kr	9 151 093	0	510 741	9 661 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 830 999	1 536 772	-510 741	9 857 030
Årets resultat, kr	1 536 772	-1 536 772	1 395 530	1 395 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 367 771	0	884 789	11 252 560
S:a eget kapital, kr	19 518 864	0	1 395 530	20 914 394

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 581 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 259 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	10 367 771
Årets resultat, kr	1 395 530
Reservation till underhållsfond, kr	-581 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 259
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 252 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 252 560

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 933 539	9 870 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 757	159 797
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 058 296	10 029 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 067 966	-4 513 419
Underhåll enligt plan	Not 5	-70 259	-448 649
Övriga externa kostnader	Not 6	-598 544	-588 268
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 944	-213 673
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 044 383	-2 037 168
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 004 097	-7 801 177
RÖRELSERESULTAT		2 054 199	2 228 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 489	16 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 159	-707 978
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-658 670	-691 923
ÅRETS RESULTAT		1 395 530	1 536 772

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	73 424 427	75 400 227
Inventarier och installationer	Not 10	389 186	428 119
Pågående nyanläggningar	Not 11	5 713 484	93 782
Summa materiella anläggningstillgångar		79 527 097	75 922 128
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		79 527 597	75 922 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 395	2 379
Avräkningskonto HSB		5 853 884	2 618 991
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 825	24 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	302 364	295 722
Summa kortfristiga fordringar		6 174 468	2 941 620
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	108 302	2 898 479
Summa kassa och bank		108 302	2 898 479
Summa omsättningstillgångar		6 282 770	6 840 099
SUMMA TILLGÅNGAR		85 810 367	82 762 727

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 457 025	4 457 025
Fond för yttre underhåll		5 204 809	4 694 068
Summa bundet eget kapital		9 661 834	9 151 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 857 030	8 830 999
Årets resultat		1 395 530	1 536 772
Summa fritt eget kapital		11 252 560	10 367 771
Summa eget kapital		20 914 394	19 518 864
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	30 082 000	42 790 176
Summa långfristiga skulder		30 082 000	42 790 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	31 610 676	18 392 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18	377 616	427 742
Leverantörsskulder		1 731 490	725 891
Aktuell skatteskuld	Not 19	95 068	31 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	13 260	3 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	985 863	872 320
Summa kortfristiga skulder		34 813 973	20 453 687
Summa skulder		64 895 973	63 243 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 810 367	82 762 727

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 054 199	2 228 696
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 044 383	2 037 168
	<u>4 098 582</u>	<u>4 265 864</u>
Erhållen ränta	21 822	14 305
Erlagd ränta	-638 775	-718 278
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 481 630</u>	<u>3 561 890</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-288	-11 666
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 102 726	-55 717
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 584 068</u>	<u>3 494 507</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, pågående arbete	-5 619 702	-768 904
Investeringar i maskiner/inventarier	-29 650	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 649 352</u>	<u>-768 904</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	510 000	-2 460 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>510 000</u>	<u>-2 460 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-555 284	265 603
Likvida medel vid årets början	6 517 470	6 251 866
Likvida medel vid årets slut	<u>5 962 186</u>	<u>6 517 470</u>
	-555 284	265 603

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland 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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 inventarier och installationer: 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2021-01-01 2021-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 059 448	9 059 448
Hysesintäkt lokaler	64 428	68 592
Hysesintäkt garage och bilplatser	260 150	270 845
Hysesintäkt övrigt	26 800	16 600
Konsumtionsavgift el	460 424	400 116
Försäljning egenproducerad el	2 745	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	50 154	54 475
Övriga fakturerade kostnader	9 390	0
	9 933 539	9 870 076
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	28 399	65 719
Övriga primära intäkter och ersättningar	63 654	49 640
Skattereduktion förnybar el	6 992	8 608
HSB Medlemsbonus	25 712	35 830
	124 757	159 797
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-311 155	-282 067
El	-553 061	-425 389
Uppvärmning	-1 206 856	-1 243 433
Vatten	-315 873	-309 009
Renhållning	-230 590	-224 508
Bevakningskostnader	-20 410	-12 953
TV, bredband, iptelefoni	-460 584	-448 836
Hissar serviceavtal & besiktning	-230 086	-233 369
Förvaltningskostnader	-826 388	-707 321
Försäkringar	-176 278	-169 171
Fastighetsskatt	-370 103	-300 003
Övriga driftskostnader	-366 581	-157 360
	-5 067 966	-4 513 419
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-70 259	-448 649
	-70 259	-448 649
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 375	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-397 159	-348 968
Kostnader överlåtelse och panter	-54 481	-55 175
Föreningsverksamhet	-6 929	-14 467
Kontorsutrustning och -material	-620	-1 834
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 469	-4 390
Förbrukningsinventarier	-4 585	-33 361
Medlemsavgifter HSB	-74 800	-74 800
Stämman och styrelse	-17 639	-12 834
Arrende, hyra, leasing	-21 488	-26 190
	-598 544	-588 268
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-160 839	-148 890
Övriga arvoden	-12 984	-19 016
Revisionsarvode	-6 820	-6 680
Sociala avgifter	-42 301	-38 287
Utbildning	0	-800
	-222 944	-213 673
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 975 800	-1 971 303
Installationer och inventarier	-68 583	-65 865
	-2 044 383	-2 037 168

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 884 781	104 506 391
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-296 732
Årets investering byggnader	0	675 122
Ingående anskaffningsvärde mark	485 000	485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 369 781	105 369 781

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 969 554	-28 294 983
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	296 732
Årets avskrivningar byggnader	-1 975 800	-1 971 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 945 354	-29 969 554

Utgående redovisat värde 73 424 427 75 400 227

Redovisade värden byggnader 72 939 427 74 915 227
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	175 717 000
		145 400 000	48 205 000	193 605 000	175 717 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	94 644 000	94 644 000
Summa ställda säkerheter	94 644 000	94 644 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 658 646 658 646
Årets investeringar 29 650 0
Utgående anskaffningsvärden 688 296 658 646

Ingående avskrivningar -230 527 -164 662
Årets avskrivningar -68 583 -65 865
Utgående avskrivningar -299 110 -230 527

Utgående redovisat värde 389 186 428 119

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 93 782 0
Årets Investering 5 649 352 93 782
Omklassificering till Inventarier och installationer -29 650 0
Utgående värde pågående nyanläggningar **5 713 484** **93 782**

Pågående nyanläggningar avser ett stort arbete som mestadels PEAB utför vilket innefattar byte tamburdörrar, nya postboxar och nya markbehållare till sophantering Och planeras vara klart till våren 2023. Till en total utgift av ca 6,1 miljoner.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB Östergötland	500	500		
	<u>500</u>	<u>500</u>		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	0	24 528		
Mervärdesskatt	14 825	0		
	<u>14 825</u>	<u>24 528</u>		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	0	2 333		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 364	293 389		
	<u>302 364</u>	<u>295 722</u>		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
HSB Östergötland	0	1 000 000		
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>		
Not 16 BANK				
SBAB Bank	108 302	2 898 479		
	<u>108 302</u>	<u>2 898 479</u>		
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek	0,89%	2026-09-30	11 440 000	440 000
Stadshypotek	2,527%	2023-10-31	11 890 000	0
Stadshypotek	2,953%	2023-12-01	7 012 500	0
Stadshypotek	0,65%	2024-09-30	8 750 000	750 000
Stadshypotek	0,67%	2025-10-30	11 532 000	450 000
Stadshypotek	1,56%	2023-10-30	11 068 176	400 000
			61 692 676	2 040 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 082 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 640 000
Lån som ska konverteras inom ett år				29 970 676
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>31 610 676</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				8 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				51 492 676
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	427 742	463 840		
Uttag	-50 126	-36 098		
	<u>377 616</u>	<u>427 742</u>		
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	95 068	31 438		
	<u>95 068</u>	<u>31 438</u>		

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	13 260	3 796
	13 260	3 796
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	100 840	61 456
Förutbetalda årsavgifter och hyror	868 023	794 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	16 125
	985 863	872 320

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann Thuresson

.....
Anna Lindblad Syvén

.....
Katarina Owen

.....
Linda Cederlind

.....
Lotta Lindgren

.....
Marie Andersson

.....
Rolf Hultqvist

.....
Vanessa Backlund

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

.....
Johannes Lindblom

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Josefine Wiebe

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fortet i Linköping för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Lindblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-09 kl. 07:27:16



ANNA LINDBLAD SYVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:55:45



MARIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 09:25:12



VANESSA BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 15:57:26



KATARINA OWEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 13:01:11



LINDA CEDERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:17:33



LOTTA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:31:14



ROLF HULTQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 12:00:28



JOHANNES LINDBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:26:08



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 06:48:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-23 kl. 19:28:51



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 06:48:54



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.