ÅRSREDOVISNING

HSB brf Fortet i Linköping

Org nr 716425-8191
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 33:e verksamhetsår
Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser förgående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen bildades 1987. Föreningen äger fastigheterna Fortet 2 och Fyrskeppet 1 i Linköping. Bostadsrättsföreningen genomgick 1990-91 en genomgripande ombyggnad.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 187 bostäder med en sammanlagd yta av 11 970 kvm. De uthyrningsbara lokalytorna uppgår till 477 kvm. Medelytan för bostäder är ca 64 kvm.

R o k	antal	yta
1	29	1 290
2	80	4 600
3	66	4 854
4	12	1 227
Lägenheter bostadsrätt	**187**	**11 970**
Garage	31	
Bilplatser	53	
Carportar	9	

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Ann Thuresson	ordförande
Rolf Hultqvist	vice ordförande
Lotta Lindgren	sekreterare
Linda Cederlind	ledamot
Britta Linebäck	ledamot
Johannes Lindblom	ledamot
Chantal Luksitch	ledamot
Katarina Owen	ledamot
Lena Hellman	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Linda Cederlind, Rolf Hultqvist, Johannes Lindblom, Britta Linebäck och Chantal Luksitch.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Rolf Hultqvist, Johannes Lindblom, Lotta Lindgren och Ann Thuresson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Linda Cederlind.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 300 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 27 överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020 genom poströstning.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Lindblad Syvén och Olof Hammarlund som revisorsuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie:	Ann Thuresson
Ersättare:	Rolf Hultqvist

Valberedning

Valberedningen har bestått av Henrik Ocklind och Weine Johansson.

Kul-kommitté

Kul-kommittén har bestått av Gunvor Sandelius och Siv Furubacke

Kurser och konferenser
Under verksamhetsåret har följande ledamöter gått följande utbildningar
Lyckad stämma – Ann Thuresson
Fråga juristen - Ann Thuresson
Förvaltningsträffar HSB Ö – Ann Thuresson
GDPR, steg 2 – Johannes Lindblom, Lotta Lindgren
Föreningens fastighetsägaransvar – Johannes Lindblom
Förenkla styrelsearbetet med digitala verktyg – Johannes Lindblom

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll
Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
- Renovering av två hissar
- Målning av golv och tak i gymmet
- Ängsytor på föreningens gräsmattor
- Ökad städning av gym och bastu

Förestående arbeten och årlig besiktning
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 2020.
Underhåll de närmaste åren:
- Modernisering av återstående 2 hissar
- Införande av nödbelysning i källare
- Byte av brandvarnare
- Byte av manglar
- Byte av lysrörsutrustning
- OVK-besiktning
- Rensning av ventilationskanaler

Väsentliga avtal
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Conny Wiström varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband
Föreningen har avtal om kabel-TV med Comhem och bredband med Telenor.

Försäkringar
Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter
Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna har i genomsnitt uppgått till 757 kr/kvm.

Medlemsbonus från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 34 550 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 642 676 kr. Under året har föreningen amorterat 2 410 000 kr.

Övrigt

Året har präglats av pandemin och de begränsningar och anpassningar som den har krävt. Gemensamma lokaler har periodvis varit stängda. Det årliga medlemsmötet och vårstädningen ställdes in. Planerade arbeten och löpande verksamhet i föreningen har kunnat genomföras som vanligt.

Inför årets stämma fick föreningen pröva ett nytt grepp. Stämman hölls utomhus och medlemmarna uppmanades att poströsta i förväg för att undvika folksamling. Det fungerade bra, även om vi tror att en stämma med många närvarande medlemmar är att föredra.

I oktober kunde vi till vår glädje genomföra en trivselaktivitet med höststädning, tipspromenad och fika.

Ängsytorna som har anlagts på delar av gräsmattorna för ökad trivsel och biologisk mångfald blommade. Det tar ytterligare en eller ett par somrar innan de har etablerat sig så vi kan räkna med ännu större blomsterprakt nästa år.

I början av året fräschades gymmet upp med målning av golv och väggar. En enkät om nyttjande och öppettider genomfördes. Digital bokning av lokalen har införts.

Avgifterna har varit oförändrade det senaste året och föreningens ekonomi är god. Vid omplacering av lån med fortsatt låga räntor har föreningen valt att öka amorteringen av lånen. Ingen avgiftshöjning planeras de närmaste åren.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 894	10 053	10 008	9 804	9 731
Rörelseresultat (tkr)	2 681	2 477	1 952	2 186	1 783
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 913	1 619	810	752	140
Balansomslutning (tkr)	83 752	84 347	85 106	89 861	90 375
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 547	4 317	4 258	4 753	5 117
Soliditet (%)	22	19	17	15	14

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 457 025	4 317 440	5 675 763	1 618 533	16 068 761
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 618 533	-1 618 533	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		488 000	-488 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-258 723	258 723		0
Årets resultat				1 913 332	1 913 332
Belopp vid årets utgång	4 457 025	4 546 717	7 065 019	1 913 332	17 982 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	7 065 019
Årets resultat	1 913 332
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**8 978 350**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	8 978 350

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 894 141	10 053 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 458	73 418
Summa rörelseintäkter		**10 032 599**	**10 126 467**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 305 311	-4 625 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 060	-580 746
Underhåll enligt plan	Not 6	-258 723	-294 082
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-211 913	-167 742
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 005 697	-1 981 488
Summa rörelsekostnader		**-7 342 704**	**-7 649 369**
Rörelseresultat		**2 689 895**	**2 477 098**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 644	9 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 208	-868 417
Summa finansiella poster		**-776 564**	**-858 565**
Resultat efter finansiella poster		**1 913 332**	**1 618 533**
Årets resultat		**1 913 332**	**1 618 533**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	76 696 408	77 963 679
Inventarier och installationer	Not 10	493 984	559 849
Summa materiella anläggningstillgångar		77 190 392	78 523 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**77 190 892**	**78 524 028**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		722	290
Avräkningskonto HSB		1 362 442	2 666 645
Övriga kortfristiga fordringar		17 969	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	290 522	277 109
Summa kortfristiga fordringar		1 671 655	2 944 045
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	3 889 425	2 878 657
Summa kassa och bank		3 889 425	2 878 657
Summa omsättningstillgångar		**6 561 080**	**5 822 702**
Summa tillgångar		**83 751 972**	**84 346 730**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 457 025	4 457 025
Fond för yttre underhåll		4 546 717	4 317 440
Summa bundet eget kapital		9 003 742	8 774 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 065 019	5 675 763
Årets resultat		1 913 332	1 618 533
Summa fritt eget kapital		8 978 350	7 294 296
Summa eget kapital		**17 982 092**	**16 068 761**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	49 302 676	63 642 676
Summa långfristiga skulder		49 302 676	63 642 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 340 000	2 410 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	463 840	513 264
Leverantörsskulder		756 210	822 392
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 828	16 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	881 325	873 533
Summa kortfristiga skulder		16 467 204	4 635 293
Summa skulder		**65 769 880**	**68 277 969**
Summa eget kapital och skulder		**83 751 972**	**84 346 730**

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 913 332	1 618 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 005 697	1 981 488
Årets inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 919 029	3 600 021
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 814	71 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-98 090	-17 814
Kassaflöde från löpande verksamhet	**3 789 125**	**3 654 061**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-672 561	-627 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-672 561**	**-627 500**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-2 410 000	-2 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 410 000**	**-2 360 000**
Årets kassaflöde	**706 564**	**666 561**
Likvida medel vid årets början	**5 545 303**	**4 878 742**
Likvida medel vid årets slut	**6 251 866**	**5 545 303**

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

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och installationer
Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 33 781 194 kr.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 059 448	9 059 448
	Hyresintäkt lokaler	76 860	75 960
	Hyresintäkt garage och bilplatser	278 700	276 993
	Hyresintäkt övrigt	15 600	32 800
	Årsavgift el	418 159	558 887
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	45 374	48 961
		9 894 141	**10 053 049**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	43 113	22 893
	Skattereduktion förnybar el	9 022	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	51 773	18 198
	Medlemsbonus HSB Ostergötland	34 550	32 326
		138 458	**73 418**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-180 785	-345 193
	El	-408 596	-561 676
	Uppvärmning	-1 135 177	-1 175 873
	Vatten	-301 118	-286 123
	Renhållning	-208 099	-198 327
	Bevakningskostnader	-7 456	-7 868
	TV, bredband, iptelefoni	-460 629	-460 464
	Hissar serviceavtal & besiktning	-218 814	-222 319
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-669 702	-688 938
	Försäkringar	-156 648	-149 190
	Fastighetsskatt	-294 393	-284 669
	Övriga driftskostnader	-263 894	-244 671
		-4 305 311	**-4 625 311**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 625	-15 563
	Förvaltningskostnader	-369 232	-382 042
	Kostnader överlåtelse och panter	-46 026	-46 711
	Föreningsverksamhet	-7 147	-4 170
	Kontorsutrustning och -material	-4 436	-6 066
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 398	-3 781
	Förbrukningsinventarier	-18 350	-23 647
	Medlemsavgifter HSB	-74 800	-74 800
	Stämma och styrelse	-3 630	-10 317
	Arrende, hyra, leasing	-18 416	-13 649
		-561 060	**-580 746**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-258 723	-294 082
		-258 723	**-294 082**

Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-144 637	-108 800
	Övriga arvoden	-20 028	-14 800
	Revisionsarvode	-6 440	-6 700
	Sociala avgifter	-39 045	-33 442
	Utbildning	-1 764	-4 000
		-211 913	**-167 742**

Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 939 832	-1 915 623
	Inventarier	-65 865	-65 865
		-2 005 697	**-1 981 488**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 982 196	103 577 244
Årets utrangering byggnad	-148 366	-222 548
Årets investering byggnader	672 561	627 500
Ingående anskaffningsvärde mark	485 000	485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**104 991 391**	**104 467 196**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-26 503 517	-24 810 442
Årets försäljning, utrangering byggnad	148 366	222 548
Årets avskrivningar byggnader	-1 939 832	-1 915 623
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-28 294 983**	**-26 503 517**
Utgående bokfört värde	**76 696 408**	**77 963 679**
Bokförda värden byggnader	76 211 408	77 478 679
Bokförda värden mark	485 000	485 000

Fastighetsbeteckning: Fortet 2 och Fyrskeppet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1990	118 340 000	57 377 000	175 717 000	175 717 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	658 646	658 646
Utgående anskaffningsvärden	658 646	658 646
Ingående avskrivningar	-98 797	-32 932
Årets avskrivningar	-65 865	-65 865
Utgående avskrivningar	-164 662	-98 797
Utgående bokfört värde	**493 984**	**559 849**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	583	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 939	277 109
	290 522	**277 109**

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	1 000 000	0
			1 000 000	**0**

Not 14 Bank

SBAB Bank	3 889 425	2 878 657
	3 889 425	**2 878 657**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,65%	2024-09-30	10 250 000	750 000
Stadshypotek	1,37%	2021-09-30	12 240 000	360 000
Stadshypotek	1,33%	2022-06-01	4 162 500	100 000
Stadshypotek	0,67%	2025-10-30	12 432 000	450 000
Stadshypotek	1,56%	2023-10-30	11 868 176	400 000
Stadshypotek	1,39%	2022-10-30	12 690 000	400 000
			63 642 676	**2 460 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**49 302 676**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 342 676

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	94 644 000	94 644 000
Summa ställda säkerheter	94 644 000	94 644 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	513 264	554 719
Uttag	-49 424	-41 455
	463 840	**513 264**

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	25 828	16 104
	25 828	**16 104**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	71 756	76 880
Förutbetalda årsavgifter och hyror	793 569	780 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	16 000
	881 325	**873 533**

Linköping den 16/3 2021

Ann Thuresson

Britta Linebäck

Chantal Luksitch

Johannes Lindblom

Katarina Owen

Lena Hellman

Linda Cederlind

Lotta Lindgren

Rolf Hultqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-26

Anna Lindblad Syvén
Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fortet i Linköping för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fortet i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 26 / 3-2021

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anna Lindblad Syvén
Av föreningen vald revisor