



# ÅRSREDOVISNING

## HSB brf Fortet i Linköping

Org nr 716425-8191

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 32:e verksamhetsår

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser förgående år.

## Förvaltningsberättelse 2019

### 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.

| <u>R o k</u>                  | <u>antal</u> | <u>yta</u>    |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| 1                             | 29           | 1 290         |
| 2                             | 80           | 4 600         |
| 3                             | 66           | 4 854         |
| 4                             | 12           | 1 227         |
| <b>Lägenheter bostadsrätt</b> | <b>187</b>   | <b>11 970</b> |
| 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 Rolf Hultqvist, Lotta Lindgren, Katarina Owen och Ann Thuresson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Rolf Hultqvist, Johannes Lindblom, Lotta Lindgren och Ann Thuresson.

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 28 stycken överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019.

### 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  
Fråga juristen - Linda Cederlind, Rolf Hultqvist, Ann Thuresson  
Förvaltningsträffar HSB Ö – Ann Thuresson, Rolf Hultqvist  
HSB Östergötland årsmöte – Linda Cederlind, Ann Thuresson  
Grannsamverkan – Rolf Hultqvist, Lotta Lindgren, Conny Wiström  
GDPR - Rolf Hultqvist, Johannes Lindblom, Lotta Lindgren  
Systematiskt brandskyddsarbete - Linda Cederlind, Ann Thuresson  
Introduktion i styrelsearbete – Katarina Owen  
HLR-kurs – Rolf Hultqvist  
Inomhusmiljö – Rolf Hultqvist  
Bostadsrättsdagen – Rolf Hultqvist  
Brandskyddsarbete i föreningen, HSB Ö – Ann Thuresson  
Fastighet 2019 – Rolf Hultqvist, Ann Thuresson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av två hissar
- Installation av dörröppnare till källardörrar mot cykelförråd
- Utökad cykelförvaring i källaren på Ombergsgatan 4
- Uppfräschning av bastu
- Anläggning av ängsytor på föreningens gräsmattor
- Förbättring av låsfunktion till återvinningshus

### 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 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Modernisering av återstående 4 hissar
- 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.

Under verksamhetsåret har Conny Wiström varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telenor och kabel-TV genom ComHem.



## Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Ekonomi

### Årsavgifter

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

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 32 326 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 052 676 kr. Under året har föreningen amorterat 2 360 000 kr.

### Övrigt

Under året har arbetet med föreningens ytermiljö fortsatt. Nya planteringar har gjorts runtom återvinningshusen. Ängsytor anläggs på delar av gräsmattorna för ökad trivsel och biologisk mångfald. Förberedande markarbete har genomförts under hösten och planteringen sker till våren. Farthinder har lagts ut på Alvastragatan för att ytterligare öka säkerheten på gångfartsområdet.

I början av året installerades automatiska dörröppnare till källardörrar mot cykelförråd för att underlätta tillträde till förråden. En rensning av cyklar i källare och ytterområden genomfördes under våren. Cykelförrådet på Ombergsgatan 4 har utökats. Två hissar har renoverats och bastun har fräschats upp. Låsen till i återvinningshusen har modifierats för bättre och mer stabil funktion.

Solcellerna har bidragit till att vi sedan 2017 har minskat vårt inköp av elenergi med 19 % jämfört med tidigare år. Under 2019 producerade solcellerna 88 652 kwh varav 15 034 kwh var överskott som såldes till elnätet.

Föreningen har inskaffat en hjärtstartare som placerats utanför vicevärdskontoret där alla boenden har enkel tillgång till den. En visning av hjärtstartaren genomfördes i samband med vårstädningen och för intresserade boende arrangerades en kurs i hjärt- och lungräddning.

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.

I början av september anordnades en trivselaktivitet med tipspromenad, korv och fika. Föreningen har ställt upp containrar för medlemmarnas grovsopor en gång på våren och en gång på hösten i samband med vår- och höststädning. Ett medlemsmöte hölls i början av december samlingslokalen med glögg och pepparkakor. Nya medlemmar bjöds in till en välkomsträff i november. Styrelsen har deltagit i erfarenhetsutbyte med närliggande HSB-föreningar på Grannsamverkansmöte.



| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 10 053      | 10 008      | 9 804       | 9 731       | 9 281       |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 2 477       | 1 952       | 2 186       | 1 783       | 2 172       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 619       | 810         | 752         | 140         | 61          |
| Balansomslutning (tkr)                  | 84 347      | 85 106      | 89 861      | 90 375      | 92 448      |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 4 317       | 4 258       | 4 753       | 5 117       | 5 657       |
| Soliditet (%)                           | 19%         | 17 %        | 15%         | 14%         | 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**

|                                                                       | <b>Insatser</b> | <b>Fond yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 4 457 025       | 4 257 522                   | 4 925 293                  | 810 387               | 14 450 228    |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman                        |                 |                             | 810 387                    | -810 387              | 0             |
| Reservering till fond för<br>yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                 | 354 000                     | -354 000                   |                       | 0             |
| Ianspråkstagande av fond<br>för yttre<br>underhåll                    |                 | -294 082                    | 294 082                    |                       | 0             |
| Årets resultat                                                        |                 |                             |                            | 1 618 533             | 1 618 533     |
| Belopp vid årets utgång                                               | 4 457 025       | 4 317 440                   | 5 675 763                  | 1 618 533             | 16 068 761    |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                  | 5 675 763        |
| Årets resultat                                       | 1 618 533        |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>7 294 296</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 7 294 296 |
|-------------------------|-----------|

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

|                              |       |                   |                   |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 10 053 049        | 10 008 306        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 73 418            | 122 069           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>10 126 467</b> | <b>10 130 375</b> |

**Rörelsekostnader**

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -4 625 311        | -4 732 519        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -580 746          | -541 899          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -294 082          | -811 166          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -167 742          | -146 190          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 981 488        | -1 946 652        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-7 649 369</b> | <b>-8 178 426</b> |

**Rörelseresultat**

2 477 098      1 951 949

**Finansiella poster**

|                                            |  |                 |                   |
|--------------------------------------------|--|-----------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 9 852           | 18 218            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -868 417        | -1 159 780        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-858 565</b> | <b>-1 141 562</b> |

**Årets resultat**

1 618 533      810 387

10/1

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 77 963 679        | 79 251 802        |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 559 849           | 625 714           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>78 523 528</b> | <b>79 877 516</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>78 524 028</b> | <b>79 878 016</b> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 290              | 1 597            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 2 666 645        | 2 009 937        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 0                | 81 858           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 277 109          | 265 798          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>2 944 045</b> | <b>2 359 189</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 13 | 2 878 657        | 2 868 805        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>2 878 657</b> | <b>2 868 805</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 822 702</b> | <b>5 227 995</b> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>84 346 730</b> | <b>85 106 011</b> |
|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

|                                  |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser                  | 4 457 025 | 4 457 025 |
| Fond för yttre underhåll         | 4 317 440 | 4 257 522 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | 8 774 465 | 8 714 547 |

#### *Fritt eget kapital*

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat             | 5 675 763 | 4 925 293 |
| Årets resultat                  | 1 618 533 | 810 387   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | 7 294 296 | 5 735 681 |

### Summa eget kapital

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 16 068 761 | 14 450 228 |
|--|------------|------------|

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |            |            |
|-----------------------------------|--------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 63 642 676 | 66 052 676 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | 63 642 676 | 66 052 676 |

#### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 410 000 | 2 360 000 |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 513 264   | 554 719   |
| Leverantörsskulder                           |        | 822 392   | 795 499   |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 16 104    | 1 614     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 873 533   | 891 275   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | 4 635 293 | 4 603 107 |

### Summa skulder

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 68 277 969 | 70 655 783 |
|--|------------|------------|

### Summa eget kapital och skulder

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 84 346 730 | 85 106 011 |
|--|------------|------------|

104

| Kassaflödesanalys                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 1 618 533                | 810 387                  |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                          |                          |
| Avskrivningar                                                             | 1 981 488                | 1 946 652                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 3 600 021                | 2 757 039                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 71 853                   | -52 025                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -17 814                  | -498 706                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>3 654 061</b>         | <b>2 206 308</b>         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -627 500                 | 249 914                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                        | -658 646                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-627 500</b>          | <b>-408 732</b>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -2 360 000               | -5 067 014               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-2 360 000</b>        | <b>-5 067 014</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>666 561</b>           | <b>-3 269 438</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>4 878 742</b>         | <b>8 148 180</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>5 545 303</b>         | <b>4 878 742</b>         |

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

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (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.

**Fastighetslån**

12 832 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

**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.



| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 9 059 448                | 9 059 448                |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 75 960                   | 75 900                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 276 993                  | 282 925                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 32 800                   | 18 200                   |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 558 887                  | 527 518                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 48 961                   | 44 315                   |
|       |                                                                      | <b>10 053 049</b>        | <b>10 008 306</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                | 22 893                   | 18 575                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 18 198                   | 68 754                   |
|       | Bonus HSB Östergötland                                               | 32 326                   | 34 740                   |
|       |                                                                      | <b>73 418</b>            | <b>122 069</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -345 193                 | -389 504                 |
|       | El                                                                   | -561 676                 | -595 431                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -1 175 873               | -1 250 262               |
|       | Vatten                                                               | -286 123                 | -292 506                 |
|       | Renhållning                                                          | -198 327                 | -197 739                 |
|       | Bevakningskostnader                                                  | -7 868                   | -5 092                   |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -460 464                 | -426 592                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -222 319                 | -197 707                 |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -688 938                 | -630 984                 |
|       | Försäkringar                                                         | -149 190                 | -146 319                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -284 669                 | -270 179                 |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -244 671                 | -330 205                 |
|       |                                                                      | <b>-4 625 311</b>        | <b>-4 732 519</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                                              | -15 563                  | -15 313                  |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -382 042                 | -339 368                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -46 711                  | -47 727                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -4 170                   | -7 150                   |
|       | Kontorsutrustning och -material                                      | -6 066                   | -5 150                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -3 781                   | -8 898                   |
|       | Förbrukningsinventarier                                              | -23 647                  | -20 225                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -74 800                  | -74 800                  |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -10 317                  | -12 646                  |
|       | Arrende, hyra, leasing                                               | -13 649                  | -10 622                  |
|       |                                                                      | <b>-580 746</b>          | <b>-541 899</b>          |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                                     | -294 082                 | -811 166                 |
|       |                                                                      | <b>-294 082</b>          | <b>-811 166</b>          |
| Not 7 | Personalkostnader                                                    |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -108 800                 | -97 500                  |
|       | Övriga arvoden                                                       | -14 800                  | -13 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                      | -6 700                   | -5 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -33 442                  | -29 390                  |
|       | Utbildning                                                           | -4 000                   | -1 300                   |
|       |                                                                      | <b>-167 742</b>          | <b>-146 190</b>          |
| Not 8 | Avskrivningar                                                        |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -1 915 623               | -1 822 688               |
|       | Inventarier                                                          | -65 865                  | -32 932                  |
|       |                                                                      | <b>-1 981 488</b>        | <b>-1 855 620</b>        |

10/1



| Not 9                                                       |         | Byggnader och mark        |            | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|------------|-------------|-------------|
| Värdet utgörs av anskaffningskostnaden                      |         |                           |            |             |             |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år |         |                           |            | 2110        |             |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                             |         |                           |            |             |             |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        |         |                           |            | 103 577 244 | 101 935 429 |
| Årets investering byggnader                                 |         |                           |            | 627 500     | 2 437 471   |
| Årets utrangering byggnader                                 |         |                           |            | -222 548    | -795 656    |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             |         |                           |            | 485 000     | 485 000     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    |         |                           |            | 104 467 196 | 104 062 244 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan                      |         |                           |            |             |             |
| Ingående avskrivningar byggnader                            |         |                           |            | -24 810 442 | -23 692 378 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                      |         |                           |            | 222 548     | 704 624     |
| Årets avskrivningar byggnader                               |         |                           |            | -1 915 623  | -1 822 688  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan             |         |                           |            | -26 503 517 | -24 810 442 |
| Utgående bokfört värde                                      |         |                           |            | 77 963 679  | 79 251 802  |
| Bokförda värden byggnader                                   |         |                           |            | 77 478 679  | 78 766 802  |
| Bokförda värden mark                                        |         |                           |            | 485 000     | 485 000     |
| Fastighetsbeteckning:                                       |         | Fortet 2 och Fyrskippet 1 |            |             |             |
| Taxeringsvärde                                              | Värdeår | Byggnad                   | Mark       | Totalt      | Föreg år    |
|                                                             | 1990    | 118 340 000               | 57 377 000 | 175 717 000 | 123 016 000 |

| Not 10                                             |  | Inventarier och installationer |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------------|--|--------------------------------|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                        |  |                                |  | 658 646    | 0          |
| Årets investeringar                                |  |                                |  | 0          | 658 646    |
| Utgående anskaffningsvärden                        |  |                                |  | 658 646    | 658 646    |
| Ingående avskrivningar                             |  |                                |  | -32 932    | 0          |
| Årets avskrivningar                                |  |                                |  | -65 865    | -32 932    |
| Utgående avskrivningar                             |  |                                |  | -98 797    | -32 932    |
| Utgående bokfört värde                             |  |                                |  | 559 849    | 625 714    |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år. |  |                                |  |            |            |

| Not 11                        |  | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|--|----------------------------------------|--|------------|------------|
| Medlemsandel HSB Östergötland |  |                                        |  | 500        | 500        |
|                               |  |                                        |  | 500        | 500        |

| Not 12                                              |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|------------|------------|
| Förutbetald försäkring                              |  |                                              |  | 156 648    | 149 190    |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |                                              |  | 120 461    | 116 608    |
|                                                     |  |                                              |  | 277 109    | 265 798    |

| Not 13 |  | Bank |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--|------|--|------------|------------|
| SBAB   |  |      |  | 2 878 657  | 2 868 805  |
|        |  |      |  | 2 878 657  | 2 868 805  |

004

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 0,65%     | 2024-09-30 | 11 000 000        | 750 000              |
| Stadshypotek | 1,37%     | 2021-09-30 | 12 600 000        | 360 000              |
| Stadshypotek | 1,33%     | 2022-06-01 | 4 262 500         | 100 000              |
| Stadshypotek | 1,05%     | 2020-10-30 | 12 832 000        | 400 000              |
| Stadshypotek | 1,56%     | 2023-10-30 | 12 268 176        | 400 000              |
| Stadshypotek | 1,39%     | 2022-10-30 | 13 090 000        | 400 000              |
|              |           |            | <b>66 052 676</b> | <b>2 410 000</b>     |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**63 642 676**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

9 640 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

54 002 676

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

94 644 000

94 644 000

**Summa ställda säkerheter****94 644 000****94 644 000****Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde

554 719

608 156

Uttag

-41 455

-53 437

**513 264****554 719****Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

16 104

1 614

**16 104****1 614****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

76 880

99 881

Förutbetalda årsavgifter och hyror

780 653

775 894

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 000

15 500

**873 533****891 275**

Linköping den 5 / 3 2020

Ann Thuresson

Britta Linebäck

Chantal Natalie Luksitch

Johannes Lindblom

Katarina Owen

Lena Hellman

Linda Cederlind

Lotta Lindgren

Rolf Hultqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03 -11

Anna Lindblad Syvén

Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson

Auktoriserad 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 år 2019.

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 2019 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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.

W

## 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 år 2019 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.

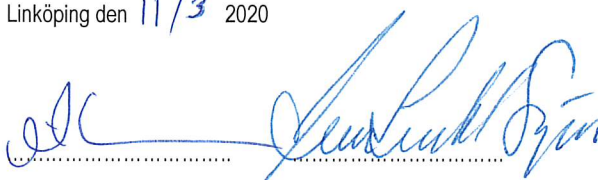
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 11/3 2020



Mikael Gustavsson

Anna Lindblad Syvén

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor