



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Thuresson, Maria Lagus, Katarina Owen och Christoffer Ekudd.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 47 personer varav 36 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el och debiteras på avin.

Föreningen innehar en gruppanslutning avseende kabel TV/bredband som ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-20.

Fastighetsunderhåll och åtgärder

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Arbetet med asfaltering och nya cykelställ Ombergsgatan 4 slutfördes.
- Routerbyte, nytt avtal och ny leverantör för bredband.
- Ett projekt med odling i pallkragar för föreningens medlemmar startades.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Totalrenovering av husen år 1990-91 med bland annat stambyte, installation av hissar, ventilationssystem, tillbyggnad av garage och ett 40-tal vindslägenheter.
- Radonmätning genomfördes år 2002.
- Gym, övernattningslägenhet och en samlingslokal för 50 personer invigdes år 2011.
- Miljöbesparande åtgärder med rörelsestyrt belysningsystem, vattenbesparande ventiler i kök och badrum och ny värmeväxlare år 2015- 2016.
- Föreningen beslutade år 2017 att satsa på solenergi i syfte i att producera miljövänlig el för egen användning. Solceller installerades på taken på föreningens samtliga hus.
- Nytt låssystem med taggar för entréer år 2015 och elektroniskt bokningssystem för tvättstugor och gemensamma lokaler år 2017.
- Möjlighet att öppna rökkanalen i lägenheter med öppen spis år 2017.
- Etappvis modernisering av samtliga hissar slutförd år 2021.
- Installation av laddstolpar för elbil år 2021.
- Markbehållare för sopor 2022.
- Renovering av trapphus och byte till säkerhetsdörrar till alla lägenheter 2022.
- Postboxar i trapphusen 2022.
- Rensning av ventilationskanaler gjordes 2023
- Obligatorisk ventilationskontroll gjordes 2023
- Spolning av stammar gjordes 2023
- Uppgradering av hissnödtelefoner till 5G gjordes 2023
- Asfaltering och nya cykelställ Ombergsgatan 4, arbetet inleddes dec 2024.
- Nytt tv-avtal med lägre kostnad infördes 2024.
- Målning av staket och iordningställande av entréer gjordes 2024.

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 2025.

Underhåll de närmaste åren:

- Takbyte fördelat över sex etapper (fokus ligger på denna åtgärd)
- Förbättring på innergårdar
- Upprustning av skyddsrum

Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 285 och under året har det tillkommit 40 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 289.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	357	284	215	289	332
Skuldsättning, kr/kvm	4 430	4 582	4 762	5 086	5 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 489	4 643	4 825	5 154	5 111
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	205	200	190	171	163
Årsavgifter, kr/kvm	940	901	780	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	87	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	981	935	889	829	826
Nettoomsättning, tkr	11 765	11 242	10 293	9 934	9 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 968	493	-1 076	1 396	1 537
Soliditet, %	29	26	25	24	24

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 457 025	0	0	4 457 025
Underhållsfond, kr	3 782 353	0	571 371	4 353 724
S:a bundet eget kapital, kr	8 239 378	0	571 371	8 810 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 599 338	499 930	-571 371	11 527 897
Årets resultat, kr	499 930	-499 930	1 974 961	1 974 961
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 099 268	0	1 403 590	13 502 858
S:a eget kapital, kr	20 338 646	0	1 974 961	22 313 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 721 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 629 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	12 099 268
Årets resultat, kr	1 974 961
Reservation till underhållsfond, kr	-721 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 629
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 502 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 502 858
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 765 452	11 242 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 148	98 220
Summa Rörelseintäkter		11 902 599	11 340 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 102 207	-6 678 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 482	-228 142
Personalkostnader	Not 6	-276 914	-256 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 209 313	-2 209 312
Summa Rörelsekostnader		-8 823 915	-9 372 051
Rörelseresultat		3 078 684	1 968 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 157	7 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 148 463	-1 483 091
Summa Finansiella poster		-1 110 306	-1 475 670
Resultat efter finansiella poster		1 968 378	492 732
Resultat före skatt		1 968 378	492 732
Skatter			
Övriga skatter		6 583	7 198
Summa Skatter		6 583	7 198
Årets resultat		1 974 961	499 930

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	72 828 704	74 969 187
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	182 696	251 526
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	28 607	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 040 007	75 220 713
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		73 040 507	75 221 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	1 470	1 831
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	0	13 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 205 914	2 503 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	309 132	303 640
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 516 517	2 822 055
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	130 500	130 500
<i>Summa Kassa och bank</i>		130 500	130 500
Summa Omsättningstillgångar		5 147 017	3 452 555
Summa Tillgångar		78 187 524	78 673 768

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 457 025	4 457 025
Fond för yttre underhåll	4 353 724	3 782 353
Summa Bundet eget kapital	8 810 749	8 239 378

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 527 897	11 599 338
Årets resultat	1 974 961	499 930
Summa Fritt eget kapital	13 502 858	12 099 268

Summa Eget kapital	22 313 607	20 338 646
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 562 500	16 432 500
Summa Långfristiga skulder		5 562 500	16 432 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		48 172 676	39 142 676
Leverantörsskulder		747 721	1 301 904
Skatteskulder		28 452	81 470
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	260 566	301 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 102 001	1 075 074
Summa Kortfristiga skulder		50 311 416	41 902 621

Summa Skulder		55 873 916	58 335 121
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		78 187 524	78 673 768
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 078 684	1 968 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 209 313	2 209 312
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 209 313	2 209 312
Erhållen ränta	29 753	5 006
Erlagd ränta	-1 158 977	-1 543 496
Betald inkomstskatt	6 583	7 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 165 356	2 646 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 722	132 644
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-610 691	276 332
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-607 969	408 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 557 387	3 055 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-28 607	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 607	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 840 000	-2 177 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 840 000	-2 177 500
Årets kassaflöde	1 688 780	877 898
Likvida medel vid årets början	3 133 581	2 255 683
Likvida medel vid årets slut	4 822 360	3 133 581



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	33781 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 772 040	10 357 536
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	481 756	432 206
	Hyror lokaler	63 612	64 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 031	297 620
	Hyror förbrukningsbaserad	13 472	10 898
	Övriga primära intäkter	130 641	83 097
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 771 552	11 245 833
	Rabatter, ej moms	-6 100	-3 600
	<i>Summa</i>	-6 100	-3 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 765 452	11 242 233
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	44 437
	Övriga sekundära intäkter	137 148	53 783
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	137 148	98 220
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 472 292	-1 385 769
	Snö och halk-bekämpning	-41 421	-77 884
	Reparationer	-440 084	-485 595
	Planerat underhåll	-149 629	-733 089
	Försäkringsskador	-33 846	-55 542
	El	-608 890	-614 434
	Uppvärmning	-1 492 185	-1 437 801
	Vatten	-383 336	-368 289
	Sophämtning	-298 326	-275 573
	Fastighetsförsäkring	-210 804	-202 793
	Kabel-TV och bredband	-235 059	-387 708
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-407 578	-390 860
	Övriga driftkostnader	-328 755	-262 801
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 102 207	-6 678 138

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 304	-27 658
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 632	-14 981
	Administrationskostnader	-62 451	-58 257
	Extern revision	-21 000	-250
	Medlemsavgifter	-78 800	-74 800
	Föreningsverksamhet	-35 729	-45 435
	Övriga förvaltningskostnader	-11 567	-6 760
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-235 482	-228 142
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-200 280	-184 260
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Övriga arvoden	-14 144	-8 570
	Sociala avgifter	-54 870	-56 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-276 914	-256 460
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 140 483	-2 140 482
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-68 830	-68 830
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 209 313	-2 209 312

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 600 719	110 600 719
	Ingående anskaffningsvärde mark	485 000	485 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	111 085 719	111 085 719
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 116 532	-33 976 050
	Årets avskrivningar	-2 140 483	-2 140 482
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 257 015	-36 116 532
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 828 704	74 969 187
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 119 000	1 205 000
	<i>Summa</i>	203 519 000	193 605 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	94 644 000	94 644 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 644 000	94 644 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	688 296	688 296
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	688 296	688 296
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-436 770	-367 940
	Årets avskrivningar	-68 830	-68 830
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-505 600	-436 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	182 696	251 526
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Kommande takprojekt	28 607	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	28 607	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 470	1 831
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 470	1 831
Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	0	13 502
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	0	13 502
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 191 860	2 503 081
	Övriga fordringar	14 054	1
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 205 914	2 503 082
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 819	2 415
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 313	301 225
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	309 132	303 640
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	500 000

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB Bank	130 500	130 500
-----------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	130 500	130 500
-----------------------------	----------------	----------------

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,89%	2026-09-30	10 120 000	440 000
Stadshypotek	2,9%	2027-12-30	6 312 500	750 000
Stadshypotek	2,39%	2026-01-30	10 218 176	200 000
Stadshypotek	2,38%	2026-02-04	10 890 000	0
Stadshypotek	2,36%	2026-03-03	6 012 500	0
Stadshypotek	2,55%	2026-01-30	10 182 000	0
			53 735 176	1 390 000

Långfristig del	5 562 500
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	47 422 676
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	48 172 676
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 390 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 560 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,19%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	2 030	1 851
-----------	-------	-------

Inre fond	246 926	295 648
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	11 610	3 998
-----------------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	260 566	301 497
-----------------------------	----------------	----------------

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	949 535	912 094
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	152 466	162 980
-------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 102 001	1 075 074
---	------------------	------------------

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-05

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fortet i Linköping för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Cederborg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-10 kl. 15:30:28



Anna Syvén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:47:51



Peter Syvén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:52:28



Marie Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:03:51



Maria Lagus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:24:40



Katarina Owen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:24:00



Linda Cederlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 02:02:11



Christoffer Ekudd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:05:46



Andreas Storm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:20:27



Ola Cederborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:55:40



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:08:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Fortet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Cederborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:57:23



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:07:37



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.