



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsfältet 1-3	1976-01-01	1976

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	garageplatser	22
101	p-platser	0
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20106
Totalt 517 objekt		20128

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 104 st 3 rok, 102 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dag Cannervik	Ordförande	2019-06-05
Sven-Eric Carlson	Ledamot	2020-06-10
Thomas Broberg	Ledamot	2021-05-29
Åse Nelly	Ledamot	2018-06-19
Tobias Lindberg	Ledamot	2018-06-19
Andreas Hjärtström	Ledamot	2022-06-07
Anton Thunholm	Ledamot	2020-06-10
Rolan Sliwa	Ledamot	2021-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åse Nelly, Rolan Sliwa och Thomas Broberg.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven-Eric Carlson, Dag Cannervik, Åse Nelly, Anton Thunholm.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Conny Wiström med Gunnar Filipsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kjerstin Augustsson Ödman (sammankallande) och Iréne Nord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-16.

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

- Nya cykelförvaringsmöjligheter.
- Renovering av entreér i markplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Renovering av samtliga lekredskap, start renovering av entreér i markplan, målningsarbeten, underhållspolning, löpande underhållsarbete på mark.
2020	Byte av konvertrar, spolning av spillbrunnar, lösullsisolerat samtliga krypvindar och bytt en del trästruktur vid lekplatser till underhållsfritt material.
2019	Bytt en del trästruktur vid lekplatser till underhållsfritt material, byte av plasttak till plåt på samtliga tak och balkonger och loftgångar, komplettering av avvattningsystem på husen, komplettering av taksäkerhetssystem på hustaken.
2018	Byte av garageportar.
2017	Asfaltsarbeten inom området.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Asfalt omläggning gångbanor
2024	Byte av överliggare
2025	Byte av värmepump till undercentral
2026	Exteriörbelysning vägg och tak
2027	Dränering av hus med källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 321 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 322.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	261	230	213	223	232
Skuldsättning, kr/kvm	2 090	2 105	2 119	2 134	2 149
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	168	174	166	164	161
Driftskostnad, kr/kvm	333	331	337	349	331
Årsavgifter, kr/kvm	593	576	576	576	576
Totala intäkter, kr/kvm	648	622	626	637	624
Nettoomsättning, tkr	12 918	12 376	12 309	12 274	12 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 265	1 882	813	1 799	1 891
Soliditet, %	27	23	20	19	16

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 298 600	0	0	1 298 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 879 197	0	1 762 793	3 641 990
S:a bundet eget kapital, kr	3 177 797	0	1 762 793	4 940 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 814 835	1 882 306	-1 762 793	8 934 348
Årets resultat, kr	1 882 306	-1 882 306	3 264 788	3 264 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 697 141	0	1 501 995	12 199 136
S:a eget kapital, kr	13 874 938	0	3 264 788	17 139 726

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 363 000 kr samt ianspråktagande skett med 600 207 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 697 142
Årets resultat, kr	3 264 788
Reservation till underhållsfond, kr	-2 363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	600 207
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 199 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 199 137

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 917 736	12 375 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 151	129 235
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 027 887	12 505 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 698 078	-6 661 898
Underhåll enligt plan	Not 5	-600 207	-1 516 714
Övriga externa kostnader	Not 6	-471 157	-549 538
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-296 739	-313 788
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 376 895	-1 234 256
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 443 076	-10 276 194
RÖRELSERESULTAT		3 584 811	2 228 975
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48 800	61 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 039	-407 887
Övriga finansiella poster	Not 9	-784	-615
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-320 023	-346 669
ÅRETS RESULTAT		3 264 788	1 882 306

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 559 725	46 875 420
Inventarier och installationer	Not 11	474 300	535 500
Pågående nyanläggningar	Not 12	10 539 412	2 538 785
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>56 573 437</u>	<u>49 949 705</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 573 937</u>	<u>49 950 205</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 409	-400
Kundfordringar		25 624	44 021
Avräkningskonto HSB		3 029 233	3 322 438
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	77 311	48 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	534 488	431 005
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 683 066</u>	<u>3 845 827</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 000 000	7 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 683 066</u>	<u>10 845 827</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 257 003</u>	<u>60 796 032</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 298 600	1 298 600
Fond för yttre underhåll		3 641 990	1 879 197
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 940 590</u>	<u>3 177 797</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 934 349	8 814 835
Årets resultat		3 264 788	1 882 306
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>12 199 137</u>	<u>10 697 142</u>
Summa eget kapital		<u>17 139 727</u>	<u>13 874 939</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	22 968 400	20 119 085
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 968 400</u>	<u>20 119 085</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	19 052 085	22 209 400
Medlemmarnas inre fond	Not 18	850 642	1 160 874
Leverantörsskulder		3 005 988	2 320 350
Aktuell skatteskuld	Not 19	32 469	35 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	83 096	4 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 124 596	1 071 873
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>24 148 876</u>	<u>26 802 009</u>
Summa skulder		<u>47 117 276</u>	<u>46 921 094</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 257 003</u>	<u>60 796 032</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 584 811	2 228 975
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 376 895	1 234 256
Övriga poster	0	0
	<u>4 961 706</u>	<u>3 463 231</u>
Erhållen ränta	61 633	47 250
Erlagd ränta	-335 833	-385 368
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-784	-615
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 686 722</u>	<u>3 124 498</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 276	-62 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	471 976	1 223 586
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 015 423</u>	<u>4 285 971</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-8 000 627	-5 962 240
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-8 000 627</u>	<u>-5 962 240</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-308 000	-271 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-308 000</u>	<u>-271 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-3 293 204</u>	<u>-1 947 270</u>
Likvida medel vid årets början	10 322 438	12 269 706
Likvida medel vid årets slut	<u>7 029 233</u>	<u>10 322 436</u>
	<u>-3 293 204</u>	<u>-1 947 270</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 347 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 929 308	11 581 452
Hysesintäkt garage och bilplatser	761 216	757 140
Hysesintäkt övrigt	27 700	11 850
Konsumtionsavgift el	119 562	40 801
Avsatt till inre fond	-87 273	-174 546
Övriga intäkter i verksamheten	28 584	27 251
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	48 447	34 965
Övriga primära intäkter och ersättningar	90 193	97 020
	12 917 736	12 375 933
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	77 248	81 643
Övrigt	32 903	47 592
	110 151	129 235
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-505 221	-496 888
El	-969 517	-1 006 262
Uppvärmning	-1 966 510	-2 067 930
Vatten	-432 831	-422 464
Renhållning	-385 797	-403 921
TV, bredband, iptelefoni	-345 766	-298 444
Obligatoriska besiktningar	-20 000	0
Förvaltningskostnader	-1 049 356	-977 525
Försäkringar	-342 698	-327 959
Fastighetsskatt	-416 028	-387 358
Övriga driftskostnader	-264 352	-273 147
	-6 698 078	-6 661 898
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-600 207	-1 516 714
	-600 207	-1 516 714
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 000	-25 250
Övriga förvaltningskostnader	-301 686	-296 407
Kostnader överlåtelse och panter	-47 931	-38 308
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-399	-49 688
Förbrukningsinventarier	0	-46 250
Medlemsavgifter HSB	-92 800	-92 800
Stämma och styrelse	-8 342	-835
	-471 157	-549 538
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-110 500	-138 300
Vicevärdsarvode	-120 000	-120 000
Övriga arvoden	-20 572	-8 000
Övriga personalkostnader	-1 000	-2 400
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-40 867	-42 088
Utbildning	-800	0
	-296 739	-313 788

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 107 963	-1 107 964
Markanläggningar	-207 732	-65 092
Installationer och inventarier	-61 200	-61 200
	<u>-1 376 895</u>	<u>-1 234 256</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-784	-615
	<u>-784</u>	<u>-615</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2096

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

65 835 279

65 835 279

Ingående anskaffningsvärde mark

2 292 408

2 292 408

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

4 154 705

731 250

Årets investering markanläggning

0

3 423 455

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**72 282 392****72 282 392****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-25 262 658

-24 154 694

Årets avskrivningar byggnader

-1 107 963

-1 107 964

Ingående avskrivningar markanläggningar

-144 314

-79 222

Årets avskrivningar markanläggningar

-207 732

-65 092

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-26 722 667****-25 406 972****Utgående redovisat värde****45 559 725****46 875 420**

Redovisade värden byggnader

39 464 658

40 572 621

Redovisade värden mark

2 292 408

2 292 408

Redovisade värden markanläggningar

3 802 659

4 010 391

Fastighetsbeteckning: Rapsfältet 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1976	188 000 000	64 000 000	252 000 000	244 000 000
Lokaler	1976	3 198 000	3 164 000	6 362 000	4 887 000
		191 198 000	67 164 000	258 362 000	248 887 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

44 417 000

44 417 000

Summa ställda säkerheter**44 417 000****44 417 000****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

612 000

612 000

Utgående anskaffningsvärden

612 000

612 000

Ingående avskrivningar

-76 500

-15 300

Årets avskrivningar

-61 200

-61 200

Utgående avskrivningar

-137 700

-76 500

Utgående redovisat värde**474 300****535 500**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	2 538 785	0			
Årets Investering	8 000 627	2 538 785			
Utgående värde pågående nyanläggningar	10 539 412	2 538 785			
Pågående nyanläggningar avser markarbeten vid entréer samt nya cykelhus. Det planeras vara klart 2023 till en total utgift av 10 827 000 kr.					
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	59 812	1 171			
Övriga kortfristiga fordringar	17 499	47 592			
	77 311	48 763			
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	365 424	342 698			
Upplupna ränteintäkter	7 000	19 833			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 064	68 474			
	534 488	431 005			
Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	4 000 000	7 000 000	
			4 000 000	7 000 000	
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntelåndring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,53%	2023-03-13	12 844 085	100 000
SBAB		3,61%	2025-11-22	15 901 400	60 000
SEB		2,88%	2023-03-28	6 000 000	0
SEB		0,67%	2025-09-28	2 775 000	148 000
Swedbank Hypotek		0,85%	2024-12-20	4 500 000	0
				42 020 485	308 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 968 400
Nästa års amortering av långfristig skuld					208 000
Lån som ska konverteras inom ett år					18 844 085
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					19 052 085
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 232 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 480 485
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	1 160 874	1 169 113			
Avsättning	87 273	174 546			
Uttag	-397 505	-182 785			
	850 642	1 160 874			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	32 469	35 101
	32 469	35 101
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	32 442	390
Personalens källskatt	4 285	3 000
Arbetsgivaravgifter	1 021	1 021
Övriga kortfristiga skulder	45 348	0
	83 096	4 411
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	59 438	27 232
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 045 858	1 025 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 300	19 300
	1 124 596	1 071 873

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Hjärtström

.....
Anton Thunholm

.....
Dag Cannervik

.....
Rolan Sliwa

.....
Sven-Eric Carlson

.....
Thomas Broberg

.....
Tobias Lindberg

.....
Åse Nelly

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conny Wiström
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping, org.nr. 716402-5202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Wiström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAG CANNERVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:30:42



THOMAS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:34:17



ANTON THUNHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:51:47



SVEN-ERIC CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:48:43



ÅSE NELLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:26:22



TOBIAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:08:22



ANDREAS HJÄRTSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:53:43



ROLAN SLIWA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:37:40



CONNY WISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:28:38



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:53:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY WISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:20:26



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:53:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.