



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping
Org nr 716402-5202

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping

Org nr 716402-5202

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 46:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2021

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).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1976-77 på fastigheten Rapsfältet 1-3 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Tuvgatan 1-57 och 2-56.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 232 bostäder med en sammanlagd yta av 20 106 kvm. Medelytan för bostäder är ca 87 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
2 rum	26	1 690
3 rum	104	8 216
4 rum	<u>102</u>	<u>10 200</u>
Lägenheter bostadsrätt	232	20 106
Garage	184	
Parkeringsplatser	99	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har tvättstugor och cykelförråd.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Dag Cannervik	ordförande
Anton Thunholm	vice ordförande
Åse Nelly	sekreterare
Sven-Erik Carlsson	ledamot
Rolan Sliwa	ledamot
Thomas Broberg	ledamot
Tobias Lindberg	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Dag Cannervik, Sven-Erik Carlsson och Anton Thunholm

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Anton Thunholm, Åse Nelly och Dag Cannervik.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 322 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 17 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27

Revisorer

Revisorer har varit Conny Wiström och Gunnar Filipsson som ersättare valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie	Dag Cannervik
Ersättare	Anton Thunholm

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kjerstin Ödman och Irene Nord.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av samtliga lekredskap
- Start renovering av entreér i markplan
- Målningsarbeten
- Underhållsspolning
- Löpande underhållsarbeten på mark

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Byte av konvertrar Spolning av spillbrunnar 2019 Lösullsisolerat samtliga krypvindar och bytt en del trästruktur vid lekplatser till underhållsfritt material
2019	Lösullsisolerat samtliga krypvindar Bytt en del trästruktur vid lekplatser till underhållsfritt material Byte av plasttak till plåt på samtliga tak balkonger och loftgångar Komplettering av avvattningsystem på husen Komplettering av taksäkerhetssystem på hustaken
2018	Byte av garageportar
2017	Asfaltsarbeten inom området
2016	Montering av solcellsanläggning Byte av plasttak på loftgångar och balkonger på 8 huskroppar Byte av avvattningsystem på 8 huskroppar Byte av takfotsplåt, montering av nytt taksäkerhetssystem på 8 huskroppar
2015	Målning av tvättstuga/ v v kontor, två cykelförråd uppförda, fem cykeltak uppförda

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 2021.

Underhåll de närmaste åren:

- Nya cykelförvaringsmöjligheter
- Renovering av entréer i markplan

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Sven-Erik Carlsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Com Hem och bredband via A3.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 576 kr/kvm. Hyror för garage och p-platser har varit oförändrade.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping
Org nr 716402-5202

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 47 592 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2020.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 328 485 kr. Under året har föreningen amorterat 308 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 137 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 882 306 kr och beror främst på högre underhållskostnader enligt plan än tidigare år.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	12 376	12 309	12 274	12 303	12 278
Rörelseresultat (tkr)	2 229	1 502	2 374	2 455	2 373
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 882	1 093	1 799	1 891	1 789
Balansomslutning (tkr)	60 796	57 939	57 449	56 066	54 023
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 879	1 187	1 446	1 129	657
Soliditet (%)	23	21	19	16	13

Definitioner av nyckeltalen:

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 298 600	1 186 911	8 413 636	1 093 485	11 992 632
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 093 485	-1 093 485	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 209 000	-2 209 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 516 714	1 516 714		0
Årets resultat				1 882 306	1 882 306
Belopp vid årets utgång	1 298 600	1 879 197	8 814 835	1 882 306	13 874 939

4



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping
Org nr 716402-5202

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 814 835
Årets resultat	<u>1 882 306</u>
Summa till stämmans förfogande	10 697 142

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	10 697 142
-----------------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		12 375 933	12 309 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3		129 235	280 791
Summa rörelseintäkter			12 505 169	12 589 984
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-6 661 897	-6 784 117
Underhåll enligt plan	Not 5		-1 516 714	-2 265 196
Övriga externa kostnader	Not 6		-549 538	-478 652
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-313 788	-351 535
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-1 234 256	-1 208 866
Summa rörelsekostnader			-10 276 193	-11 088 366
Rörelseresultat			2 228 975	1 501 618
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			61 833	46 495
Räntekostnader och liknande resultatposter			-407 887	-450 248
Övriga finansiella poster			-615	-4 380
Summa finansiella poster			-346 669	-408 133
Årets resultat			1 882 306	1 093 485

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	46 875 420	44 625 021
Inventarier och installationer	Not 10	535 500	596 700
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 538 785	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 949 705	45 221 721

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

49 950 205	45 222 221
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		-400	3 619
Kundfordringar		44 021	0
Avräkningskonto HSB		3 322 438	3 269 706
Övriga fordringar	Not 13	48 763	41 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	431 005	401 463
Summa kortfristiga fordringar		3 845 827	3 716 398

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 000 000	9 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	9 000 000

Summa omsättningstillgångar

10 845 827	12 716 398
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

60 796 032	57 938 619
-------------------	-------------------

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 298 600	1 298 600
Fond för yttre underhåll		1 879 197	1 186 911
Summa bundet eget kapital		3 177 797	2 485 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 814 835	8 413 636
Årets resultat		1 882 306	1 093 485
Summa fritt eget kapital		10 697 142	9 507 121
Summa eget kapital	Not 16	13 874 939	11 992 632
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	20 119 085	26 213 400
Summa långfristiga skulder		20 119 085	26 213 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	22 209 400	16 386 085
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 160 874	1 169 113
Leverantörsskulder		2 320 350	1 157 731
Aktuell skatteskuld	Not 19	35 101	33 766
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	4 411	5 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 071 873	980 586
Summa kortfristiga skulder		26 802 008	19 732 587
Summa skulder		46 921 093	45 945 987
Summa eget kapital och skulder		60 796 032	57 938 619



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 882 306	1 093 485
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 234 256	1 208 866
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 116 562	2 302 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 697	38 043
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 069 421	-295 932
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 109 286	2 044 462
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 962 240	
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-564 383
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 962 240	-564 383
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 094 315	-308 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 094 315	-308 000
Årets kassaflöde	-1 947 269	1 172 079
Likvida medel vid årets början	12 269 706	11 097 627
Likvida medel vid årets slut	10 322 437	12 269 706

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

**Noter****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning Fastighet

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

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

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

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

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 inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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 18 346 883 kr.

Skulder till kreditinstitut

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer omsättas på förfallodagen.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 581 452	11 581 452
	Hysesintäkt garage och bilplatser	757 140	744 100
	Hysesintäkt övrigt	11 850	10 800
	Årsavgift el	40 801	24 642
	Avsatt till inre fond	-174 546	-174 546
	Övriga intäkter i verksamheten	27 251	25 001
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 965	38 184
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	97 020	59 559
		12 375 933	12 309 193
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	81 643	270 828
	Övrigt	47 592	9 963
		129 235	280 791
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-496 888	-925 530
	El	-1 006 262	-1 098 073
	Uppvärmning	-2 067 930	-1 805 550
	Vatten	-422 464	-424 799
	Renhållning	-403 921	-341 211
	TV, bredband, iptelefoni	-298 444	-325 867
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-977 525	-908 942
	Försäkringar	-327 959	-303 692
	Fastighetsskatt	-387 358	-380 398
	Övriga driftskostnader	-273 146	-270 055
		-6 661 897	-6 784 117
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-1 516 714	-2 265 196
		-1 516 714	-2 265 196
Not 6 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-25 250	-19 350
	Förvaltningskostnader	-296 407	-296 521
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 308	-32 067
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-49 688	-37 914
	Förbrukningsinventarier	-46 250	0
	Medlemsavgifter HSB	-92 800	-92 800
	Stämma och styrelse	-835	0
		-549 538	-478 652
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
	Arvode till styrelsen	-138 300	-172 000
	Vicevärdsarvode	-120 000	-120 000
	Övriga arvoden	-8 000	-4 286
	Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-42 088	-47 449
	Utbildning	0	-2 400
		-313 788	-351 535
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-1 107 964	-1 157 002
	Markanläggningar	-65 092	-36 564
	Inventarier	-61 200	-15 300
	Summa avskrivningar	-1 234 256	-1 208 866

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2096		
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 835 279	65 835 279	
Omklassificering	0	47 617	
Årets investering byggnader	0	-47 617	
Ingående anskaffningsvärde mark	2 292 408	2 292 408	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	731 250	731 250	
Årets investering markanläggning	3 423 455	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 282 392	68 858 937	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-24 154 694	-22 997 692	
Årets avskrivningar byggnader	-1 107 964	-1 172 302	
Ingående avskrivningar markanläggningar	-79 222	-42 658	
Årets avskrivningar markanläggningar	-65 092	-36 564	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 406 972	-24 249 216	
Utgående bokfört värde	46 875 420	44 609 721	
Bokförda värden byggnader	40 572 621	41 665 285	
Bokförda värden mark	2 292 408	2 292 408	
Bokförda värden markanläggningar	4 010 391	652 028	

Fastighetsbeteckning: Rapsfältet

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1976	168 000 000	76 000 000	244 000 000	244 000 000
Lokaler	1976	1 271 000	3 616 000	4 887 000	4 887 000
		169 271 000	79 616 000	248 887 000	248 887 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 10	Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	612 000	0
Årets investeringar	0	596 700
Årets försäljning, utrantering	0	15 300
Utgående anskaffningsvärden	612 000	612 000
Ingående avskrivningar	-15 300	0
Årets avskrivningar	-61 200	-15 300
Utgående avskrivningar	-76 500	-15 300
Utgående bokfört värde	535 500	596 700

Not 11	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	47 617
Årets Investering	2 538 785	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-47 617
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 538 785	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar			
Skattekonto		1 171	39 581
Övriga fordringar		47 592	2 030
		<u>48 763</u>	<u>41 611</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		342 698	0
Upplupna ränteutgifter		19 833	5 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 474	396 213
		<u>431 005</u>	<u>401 463</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Kapitalplacering HSB Östergötland	0,70%	2022-02-28	
			7 000 000
			<u>7 000 000</u>
			9 000 000
			<u>9 000 000</u>

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 298 600	0	1 186 911	8 413 636	1 093 485
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 093 485	-1 093 485
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 209 000	-2 209 000	
Lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 516 714	1 516 714	
Årets Resultat					1 882 306
Belopp vid årets utgång	1 298 600	0	1 879 197	8 814 835	1 882 306

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,53%	2023-03-13	12 944 085	100 000
SBAB		0,89%	2022-12-06	15 961 400	60 000
SEB		0,97%	2022-03-28	6 000 000	0
SEB		0,67%	2025-09-28	2 923 000	148 000
Swedbank Hypotek		0,85%	2024-12-20	4 500 000	0
				<u>42 328 485</u>	<u>308 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 119 085
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 232 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	40 788 485

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	44 417 000	44 417 000
Summa ställda säkerheter	<u>44 417 000</u>	<u>44 417 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 169 113	1 235 803
Avsättning	174 546	174 546
Uttag	-182 785	-241 236
	<u>1 160 874</u>	<u>1 169 113</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	35 101	33 766
	<u>35 101</u>	<u>33 766</u>
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	390	0
Personalens källskatt	3 000	4 285
Arbetsgivaravgifter	1 021	1 021
	<u>4 411</u>	<u>5 306</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	27 232	4 713
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 025 341	956 573
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 300	19 300
	<u>1 071 873</u>	<u>980 586</u>

Linköping 11/4 2022


Anton Thunholm

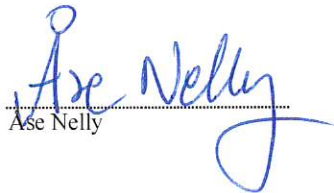

Dag Cannervik


Rolan Sliwa

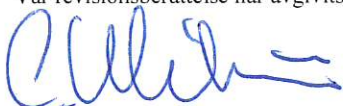

Sven-Eric Carlson


Thomas Broberg


Tobias Lindberg


Ase Nelly

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-11


Conny Wiström
Revisor vald av föreningsstämman


Niclas Wärenfeldt
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 2021.

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 2021 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 Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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.

Revisor utseende 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, 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 2021 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 revisionssed 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 den 11/4 2022



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Conny Wiström
Av föreningen vald revisor