



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Vidingsjö 1 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vidingsjö 1 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-3326 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsoljan 1	1975-01-01	1975
Rapsoljan 2	1975-01-01	1975
Rapsoljan 3	1975-01-01	1975
Rapsoljan 4	1975-01-01	1975
Rapsoljan 5	1975-01-01	1975

Totalt 5 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
118	garageplatser	0
82	p-platser	0
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12988
1	lokaler (hyresrätt)	191
Totalt 365 objekt		13179

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 40 st 2 rok, 76 st 3 rok, 40 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Markus Andersson	Ordförande	
Åsa Roth	Ledamot	
Marcus Lundgren	Ledamot	2023-05-15
Anders Törnkvist	Ledamot	
Veronica Eriksson	Ledamot	
Simon Elmbro	Ledamot	
Adam Wessman	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Andersson, Anders Törnkvist, Adam Wessman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åsa Roth, Anders Törnkvist, Markus Andersson och Adam Wessman.

Revisorer har varit: Eva Johansson med Mats Engesten som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Birgitta Fälth (sammankallande) och Mats Engesten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Under verksamhetsåret har följande åtgärder genomförts:

- Lagning av 8 st utomhustrappor
- Byte av 98 st armaturer i gemensamma lokaler och skyddsrum
- Lagat betongsläpp vid trappor
- Omläggning av ett lån beslutades på styrelsemötet den 11 april 2023
- Inskolning av Kjell Tedenstrand som ny kommande vicevärd
- Införande av arbetsmöten, mellan styrelsemötena, har lagts till och dessutom genomfördes en heldag i september 2023
- Styrelsen och vicevärdarna har arbetat med flera stora vattenskador

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Monterat nödljus i korridor utanför tväggstugorna, målat träfasader och dörrar på samtliga fastigheter, monterat ny armatur vid samtliga lägenhetsdörrar, bytt ett antal avloppsstammar, byggt en stödmur på Hässlegatan, renoverat trappor, bytt bastuaggregat.
2021	Ny armatur i cykel- och soprum, renovering av hobbyrum, plåtklätt förråd vid restaurangen, samtliga dagvattenbrunnar rengjorda, målning av fasad på hus 50, anläggning av stödmur på Vidingsjögatan 22.
2020	Obligatorisk ventilationskontroll, byte av avloppsstammar, renovering av "Kåken", ny elmätning i hus 50
2019	Tilläggsisolerat vindarna, renoverat toaletter i Kåken och tvättstugan, bytt ut avloppsstammar, bytt cirkulationspump till fjärrvärmen, byggt en inglasning i anslutning till hus 50
2018	Renoverat mark och skapat sju parkeringar på Hässlegatan, kompletterat utomhusbelysning, renoverat vilplan, ny väggpanel på garage, ny dränering bakom garage mot Haningeleden
2017	Byte av garageportar
2016	Renovering av parkeringsplatser, renovering av två lekplatser, underhåll av datanät, asfaltering av diverse ytor, ombyggnad till modern sophantering
2015	Ny maskinpark i tvättstugan, upprustning av markytor, ny asfaltering på gångstråk, byte av tak och räcken på trappor och entréplan
2014	Byte av armaturer i lyktstolpar, renovering av loftgångar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024-	Ny takpapp på samtliga fastigheter, nytt tak-avvattningssystem, taksäkerhet, installation av laddstolpar till elbil.
2025 -	Stambyte /relining. Installation av individuell elmätning.

Årets resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till -228 492 kr, vilket till största del förklaras av att föreningen har haft höga kostnader för pågående försäkringsärenden som de ännu inte fått ersättning för.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	76	60	151	209	149
Skuldsättning, kr/kvm	1 270	1 288	1 310	1 344	1 378
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 289	1 307	1 329	1 363	1 398
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	217	241	204	163	183
Årsavgifter, kr/kvm	594	540	540	540	524
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	89	90	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	680	597	590	605	584
Nettoomsättning, tkr	8 531	7 859	7 767	7 703	7 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	-228	-973	730	865	-324
Soliditet, %	37	36	39	37	35

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	845 500	0	0	845 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	241 368	0	211 665	453 033
S:a bundet eget kapital, kr	1 086 868	0	211 665	1 298 533
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 072 835	-973 143	-211 665	9 888 028
Årets resultat, kr	-973 143	973 143	-228 492	-228 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 099 692	0	-440 157	9 659 536
S:a eget kapital, kr	11 186 560	0	-228 492	10 958 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 827 000 kr samt ianspråktagande skett med 615 335 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	10 099 693
Årets resultat, kr	-228 492
Reservation till underhållsfond, kr	-827 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	615 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 659 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 659 536

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 530 630	7 859 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	427 967	6 510
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 958 597	7 865 695
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 665 806	-6 067 046
Underhåll enligt plan	Not 5	-615 335	-1 146 648
Övriga externa kostnader	Not 6	-427 138	-432 534
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-478 870	-379 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-618 034	-618 036
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 805 183	-8 643 547
RÖRELSERESULTAT		153 414	-777 852
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		165 115	60 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 657	-253 525
Övriga finansiella poster	Not 9	-364	-2 656
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-381 906	-195 291
ÅRETS RESULTAT		-228 492	-973 143



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 913 485	22 531 519
Summa materiella anläggningstillgångar		21 913 485	22 531 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 913 985	22 532 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		94 410	51 084
Kundfordringar		14 933	0
Avräkningskonto HSB		2 595 509	1 733 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	242 300	21 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	323 056	304 676
Summa kortfristiga fordringar		3 270 208	2 110 785
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 650 000	6 150 000
Summa kortfristiga placeringar		4 650 000	6 150 000
Summa omsättningstillgångar		7 920 208	8 260 785
SUMMA TILLGÅNGAR		29 834 193	30 792 804



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	845 500	845 500
Fond för yttre underhåll	453 033	241 368
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 298 533	1 086 868
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 888 028	11 072 835
Årets resultat	-228 492	-973 143
<i>Summa fritt eget kapital</i>	9 659 536	10 099 693
Summa eget kapital	10 958 069	11 186 561
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 777 625
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 777 625	5 826 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 957 837
Medlemmarnas inre fond	Not 16	154 578
Leverantörsskulder		827 681
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 181
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 123 277
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 098 500	13 780 119
Summa skulder	18 876 125	19 606 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 834 193	30 792 804



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	153 414	-777 852
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	618 034	618 036
	771 448	-159 816
Erhållen ränta	165 115	62 144
Erlagd ränta	-546 657	-215 032
Övriga poster	-364	-2 656
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	389 542	-315 360
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-297 801	-17 963
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-496 619	566 912
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-404 878	233 589
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-233 500	-408 875
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-233 500	-408 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-638 378	-175 286
Likvida medel vid årets början	7 883 887	8 059 173
Likvida medel vid årets slut	7 245 509	7 883 887
	-638 378	-175 286

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	639 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.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 712 904	7 008 600
Hysesintäkt lokaler	193 366	177 068
Hysesintäkt garage och bilplatser	559 055	573 755
Hysesintäkt övrigt	17 600	20 600
Övriga intäkter i verksamheten	0	740
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 784	35 715
Övriga fakturerade kostnader	0	425
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 169	42 282
	8 530 630	7 859 185
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	115 808	0
Bidrag	312 409	0
Övrigt	-250	6 510
	427 967	6 510
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 739 836	-889 883
El	-1 231 519	-1 655 829
Uppvärmning	-1 345 403	-1 256 232
Vatten	-281 126	-264 106
Renhållning	-254 982	-234 258
TV, bredband, iptelefoni	-444 145	-442 801
Förvaltningskostnader	-747 326	-737 410
Försäkringar	-234 072	-217 302
Fastighetsskatt	-312 116	-300 636
Övriga driftskostnader	-75 281	-68 589
	-6 665 806	-6 067 046
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-615 335	-1 146 648
	-615 335	-1 146 648
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 250	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-274 325	-253 870
Kostnader överlåtelse och panter	-27 488	-37 333
Föreningsverksamhet	-19 677	-6 009
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 823	-11 686
Förbrukningsinventarier	-11 350	-38 592
Medlemsavgifter HSB	-65 600	-65 600
Stämma och styrelse	-5 625	-4 569
	-427 138	-432 534
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-214 000	-216 000
Vicevärdsarvode	-164 000	-79 200
Övriga arvoden	-15 000	-11 000
Övriga personalkostnader	0	-92
Revisionsarvode	-3 000	-4 500
Sociala avgifter	-79 670	-66 091
Utbildning	-3 200	-2 400
	-478 870	-379 283

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-565 330	-565 332
Markanläggningar	-52 704	-52 704
	-618 034	-618 036
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-364	-2 656
	-364	-2 656

2023-12-31

2022-12-31

Not 10

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2095

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 168 908

1 714 280

1 054 052

37 937 240

35 168 908

1 714 280

1 054 052

37 937 240

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar markanläggningar

Årets avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 106 805

-565 330

-298 916

-52 704

-16 023 755

-14 541 473

-565 332

-246 212

-52 704

-15 405 721

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

Redovisade värden markanläggningar

21 913 485

19 496 773

1 714 280

702 432

22 531 519

20 062 103

1 714 280

755 136

Fastighetsbeteckning:

Rapsoljan 1-5

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder

1975

121 000 000

43 000 000

164 000 000

164 000 000

Lokaler

1975

3 073 000

2 079 000

5 152 000

5 152 000

124 073 000

45 079 000

169 152 000

169 152 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

2023-12-31

21 447 000

21 447 000

2022-12-31

21 447 000

21 447 000

Not 11

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

Övriga kortfristiga fordringar

236 040

6 260

242 300

14 628

6 510

21 138

Not 13

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring

Upplupna ränteintäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

257 524

15 113

50 419

323 056

234 072

10 763

59 841

304 676

Not 14

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Kapitalplacering

3,90%

2024-02-28

4 650 000

4 650 000

6 150 000

6 150 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,32%	2025-04-16	6 185 000	50 000
Swedbank Hypotek		2,50%	2027-04-23	5 826 125	183 500
Stadshypotek		4,85%	2024-02-29	4 724 337	0
				16 735 462	233 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 777 625
Nästa års amortering av långfristig skuld					233 500
Lån som ska konverteras inom ett år					4 724 337
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 957 837
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					934 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 567 962

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	162 157	188 985
Uttag	-7 579	-26 828
	154 578	162 157

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	25 181	13 701
	25 181	13 701

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 200	2 280
Arbetsgivaravgifter	1 854	988
Övriga kortfristiga skulder	3 891	3 537
	9 945	6 805

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	98 658	50 414
Förutbetalda årsavgifter och hyror	751 070	678 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 549	441 755
	1 123 277	1 171 048

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Adam Wessman	Anders Törnkvist	Markus Andersson
Simon Elmbro	Veronica Eriksson	Åsa Roth

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

Eva Johansson Revisor vald av föreningsstämman	Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidingsjö 1 i Linköping, org.nr. 722000-3326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidingsjö 1 i Linköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 uppger, 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, 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 1 i Linköping för räkenskapsåret 2023 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 provar 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Vidingsjö 1 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:12:31



ANDERS TÖRNKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 18:51:03



VERONICA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:40:02



ADAM WESSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 14:14:58



ÅSA ROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:23:20



SIMON ELMBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:25:27



EVA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 11:16:58



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:25:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Vidingsjö 1 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:06:05



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:26:56



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.