



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidingsjö 1 i Linköping
Org nr 722000-3326

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vidingsjö 1 i Linköping

Org nr 722000-3326

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 48:e verksamhetsår

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

Förvaltningsberättelse 2020

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 1975 på fastigheterna Rapsoljan 1, 2, 3, 4 och 5 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Vidingsjögatan 1-25 och 2-24, samt Hässlegatan 3-15, och 4-16.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 164 bostäder med en sammanlagd yta av 12 988 kvm. Medelytan för bostäder är ca 79 kvm

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	8	384
2 rum	40	2 600
3 rum	76	6004
4 rum	40	4 000
Lägenheter bostadsrätt		
Lokaler hyresrätt	13	
Extra förråd		
Garage	118	
Parkeringsplatser	62	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum, tvättstugor, cykelförråd och bastu.



Medlemsinformation

Styrelse

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

Tommy Fredriksson	ordförande
Markus Andersson	vice ordförande
Åsa Roth	sekreterare
Jan-Åke Rappner	ledamot
Anders Törnkvist	ledamot
Veronica Eriksson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åsa Roth, Jan-Åke Rappner och Markus Andersson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 207 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Revisorer

Revisorer har varit Jens Thorén, med Kristina Ahlstrand som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie	Tommy Fredriksson
Ersättare	Åsa Roth

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Skoglund och Jan Rydin.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Ylva Magnusson, Betty Gretarsdottir och Gunilla Gustavsson.

På grund av Covid-19 pandemi har alla aktiviteter ställts in för att begränsa smittspridning



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- OVK-besiktning i alla lägenheter
- Förlängt markentreprenaden med 5 år
- Renovering av samlingslokalen "Kåken"
- Förhandlat ner fjärrvärmekostnaden med Tekniska Verken
- Bytt ut några avloppsstammar
- Ny energideklaration
- Förhandlat ner elkostnaden med Tekniska Verken
- Utökat antal parkeringsplatser
- Ny elmatning till hus 50 ("Kåken")

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Tilläggsisolerat vindarna Renoverat toaletter i Kåken och tvättstugan Bytt ut några avloppsstammar Bytt cirkulationspump till fjärrvärmes Byggt en inglasning i anslutning till hus 50 Bytt drift- och underhållcentral (DUC)
2018	Renoverat mark och skapat sju hyrparkeringar på Hässlegatan, kompletterat utebelysningen, renoverat vilplan, ny väggpanel på garage samt lagt ner ny dränering bakom garage mot Haningeleden
2017	Byte av garageportar
2016	Renovering av parkeringsplatser Hässlegatan och Vidingsjögatan Renovering av två lekplatser Underhåll av datanät Asfaltering av diverse ytor Byte av garageportar Ombyggnad till modern sophantering
2015	Ny maskinpark i tvättstugan, upprustning markytor, ny asfalt på gångstråk, byte av tak och räcken på trappor och entréplan
2014	Byte av armaturer i lyktstolpar, renovering av loftgångar

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att inga större 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 2020.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren:

- Målning av fasad

116



Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har skötts av Entreprenad NCC. Städning av samlingslokal, bastu, uthyrningsrum m m har skötts av Strålande Rent. Jouravtal har tecknats med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Christer Viktorsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Bredbandsbolaget.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Bostadsrättstilläggsförsäkring har tecknats genom föreningens försorg.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 540 kr/kvm.

Övrigt

Eftersom en pandemi av viruset covid-19 har härjat i hela världen och också påverkat vår förening har styrelsen tagit flera beslut för att minimera smittspridning. Årets årsmöte skedde till stora delar per poströstning. Sociala sammankomster har inte förekommit i vår förening. Styrelsemöten har skett i ”Kåken” med coronasäkert avstånd.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 8 695 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 708 585 kr. Under året har föreningen amorterat 445 832 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 865 436 kr och beror främst på lägre driftkostnader och underhållskostnader enligt plan än tidigare år.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 703	7 561	7 510	7 523	7 418
Rörelseresultat (tkr)	1 025	-127	324	1 788	975
Resultat efter finansiella poster (tkr)	865	-324	123	1 584	708
Balansomslutning (tkr)	31 280	30 582	30 448	30 327	28 325
Fond för yttre underhåll (tkr)	785	1 443	2 634	3 638	3 480
Soliditet (%)	36	34	36	35	32

**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	845 500	1 442 727	8 600 203	-324 227	10 564 203
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	-324 227	324 227	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		609 000	-609 000	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 266 279	1 266 279	0	0
Årets resultat				865 435	865 435
Belopp vid årets utgång	845 500	785 448	8 933 255	865 435	11 429 638

Resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	8 933 255
Årets resultat	865 435
Summa till stämmans förfogande	9 798 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	9 798 690
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 702 985	7 561 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	273 018	139 674
Summa rörelseintäkter		7 976 003	7 701 003

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 360 902	-4 908 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 105	-349 325
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 266 280	-1 664 614
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-334 747	-273 510
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-618 026	-632 604
Summa rörelsekostnader		-6 951 060	-7 828 136

Rörelseresultat

1 024 944

-127 134

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 758	12 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 236	-208 585
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 030	-585
Summa finansiella poster		-159 508	-197 094

Årets resultat

865 436

-324 228

64

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 767 607	24 385 633
Summa materiella anläggningstillgångar		23 767 607	24 385 633
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 768 107	24 386 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 053	-3 883
Kundfordringar		0	500
Avräkningskonto HSB		2 087 696	2 748 002
Övriga kortfristiga fordringar		9 832	51 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	263 426	250 285
Summa kortfristiga fordringar		2 362 007	3 046 074
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 150 000	3 150 000
Summa kortfristiga placeringar		5 150 000	3 150 000
Summa omsättningstillgångar		7 512 007	6 196 074
Summa tillgångar		31 280 114	30 582 207

114

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	845 500	845 500
Fond för yttre underhåll	785 448	1 442 727
Summa bundet eget kapital	1 630 948	2 288 227

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 933 255	8 600 203
Årets resultat	865 436	-324 228
Summa fritt eget kapital	9 798 690	8 275 975

Summa eget kapital

11 429 638	10 564 202
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 115 503	17 708 585
Summa långfristiga skulder		11 115 503	17 708 585

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 593 082	445 832
Medlemmarnas inre fond	Not 15	210 694	237 121
Leverantörsskulder		1 007 756	823 772
Aktuell skatteskuld	Not 16	48 619	31 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 648	2 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	872 174	769 510
Summa kortfristiga skulder		8 656 141	2 309 419

Summa skulder

19 850 476	20 018 004
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

31 280 114	30 582 207
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	865 436	-324 228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	618 026	632 604
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 483 462	308 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 761	-22 341
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	278 303	-257 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 785 526	28 489
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-392 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-392 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-445 832	715 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-445 832	715 667
Årets kassaflöde	1 339 694	352 156
Likvida medel vid årets början	5 898 002	5 545 846
Likvida medel vid årets slut	7 237 696	5 898 002

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 2 % av anskaffningsvärdet.

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

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 639 311 kr.

Skulder till kreditinstitut

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 008 600	6 804 756
	Hysesintäkt lokaler	40 558	119 201
	Hysesintäkt garage och bilplatser	578 705	572 905
	Hysesintäkt övrigt	10 780	36 450
	Övriga intäkter i verksamheten	840	3 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 857	23 114
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 645	1 804
		7 702 985	7 561 329
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	271 701	141 695
	Övrigt	1 317	-2 021
		273 018	139 674
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-351 869	-777 363
	El	-689 016	-867 454
	Uppvärmning	-1 187 920	-1 298 918
	Vatten	-270 163	-251 158
	Renhållning	-188 292	-194 350
	TV, bredband, iptelefoni	-417 748	-350 932
	Obligatoriska besiktningar	-71 250	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-664 403	-671 142
	Försäkringar	-195 221	-185 941
	Fastighetsskatt	-284 566	-276 038
	Övriga driftskostnader	-40 454	-34 788
		-4 360 902	-4 908 084
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 525	-13 850
	Förvaltningskostnader	-253 342	-239 560
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 248	-20 928
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 390	-9 387
	Medlemsavgifter HSB	-65 600	-65 600
		-371 105	-349 325
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 266 280	-1 664 614
		-1 266 280	-1 664 614
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-218 805	-154 800
	Vicevärdsarvode	-79 200	-61 200
	Övriga arvoden	-9 000	-9 000
	Övriga personalkostnader	-300	-33
	Revisionsarvode	-4 500	-3 500
	Sociala avgifter	-22 942	-44 977
		-334 747	-273 510
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-565 322	-579 900
	Markanläggningar	-52 704	-52 704
	Summa avskrivningar	-618 026	-632 604
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Div	-1 030	-585
		-1 030	-585

24



Not 10		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2095	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				35 168 908	34 776 908
Årets investering byggnader				0	392 000
Ingående anskaffningsvärde mark				1 714 280	1 714 280
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				1 054 052	1 054 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				37 937 240	37 937 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-13 410 803	-12 830 903
Årets avskrivningar byggnader				-565 322	-579 900
Ingående avskrivningar markanläggningar				-140 804	-88 100
Årets avskrivningar markanläggningar				-52 704	-52 704
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-14 169 633	-13 551 607
Utgående bokfört värde				23 767 607	24 385 633
Bokförda värden byggnader				21 192 783	21 758 105
Bokförda värden mark				1 714 280	1 714 280
Bokförda värden markanläggningar				860 544	913 248
Fastighetsbeteckning:		Rapsoljan 1-5			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostad	1975	108 000 000	51 000 000	159 000 000	159 000 000
Lokal	1975	2 645 000	2 376 000	5 021 000	5 021 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					

Not 11		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring				207 946	192 560
Upplupna ränteintäkter				2 382	1 313
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				53 098	56 412
				263 426	250 285

Not 13		Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
Kapitalplacering				5 150 000	3 150 000
				5 150 000	3 150 000

Not 14		Skulder till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank Hypotek	0,99%	2023-04-19	6 335 000	50 000	
Swedbank Hypotek	0,87%	2022-08-25	5 042 835	212 332	
Swedbank Hypotek	1,10%	2021-03-25	6 330 750	183 500	
			17 708 585	445 832	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 115 503
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 783 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 479 425
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				21 447 000	21 447 000
Summa ställda säkerheter				21 447 000	21 447 000

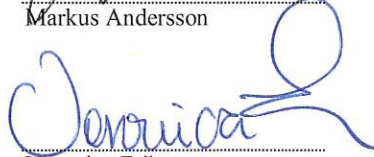
Not 15	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	237 121	256 336
	Uttag	-26 427	-19 215
		<u>210 694</u>	<u>237 121</u>
Not 16	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	48 619	31 134
		<u>48 619</u>	<u>31 134</u>
Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	1 980	1 530
	Arbetsgivaravgifter	668	520
		<u>2 648</u>	<u>2 050</u>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	11 921	15 616
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	650 066	595 004
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 187	158 890
		<u>872 174</u>	<u>769 510</u>

Linköping 26 / 3 2021


Markus Andersson

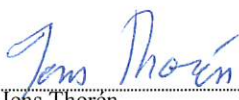

Jan-Åke Rappner

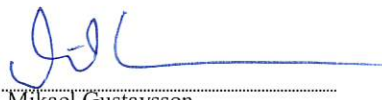

Anders Törnkvist


Veronica Eriksson


Åsa Roth

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09


Jens Thoren
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vidingsjö 1 i Linköping för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

W4

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 Bostadsrättsförening Vidingsjö 1 i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

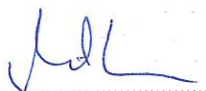
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Linköping den 9/14-2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jens Thorén

Av föreningen vald revisor