



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

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 45: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 1976-77 på fastigheten Rapsfältet 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
Roland Brunnberg	vice ordförande
Åse Nelly	sekreterare
Anton Thunholm	ledamot
Rolf Larsson	ledamot
Sven-Erik Carlsson	ledamot
Rebecca Bodiroza	ledamot
Tobias Lindberg	HSB-ledamot
Amanda Karlsson	suppleant
Emma Berggren	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen är ledamöterna Åse Nelly, Rolf Larsson, och suppleanterna Emma Berggren och Amanda Karlsson vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Rolf Larsson, Åse Nelly, Roland Brunnberg och Dag Cannervik, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 325 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 12 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Revisorer

Revisor har varit Kjerstin Ödman och Bengt Nilsson som revisorssuppleant, 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	Roland Brunnberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kjerstin Ödman och Irene Nord.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Rebecca Bodiroza, Emma Berggren och Amanda Karlsson gått introduktionskursen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Nya cykelförvaringsmöjligheter
- Byte av konvertrar
- Spolning av spillbrunnar

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 avvattningssystem 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 avvattningssystem på 8 huskroppar Byte av takfotsplåt, montering av nytt taksäkerhetssystem på 8 huskroppar
2015	Målning av tvättstuga/vvkontor, 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 2020.

Underhåll de närmaste åren:

- Renovering av entréer i markplan
- Renovering av samtliga lekredskap

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 genomsnitt 576 kr/kvm. Hyror för garage och p-platser har varit oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 40 895 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 599 485 kr. Under året har föreningen amorterat 308 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 138 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 093 485 kr och beror främst på högre underhållskostnader enligt plan än tidigare år.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	12 309	12 274	12 303	12 278	12 202
Rörelseresultat (tkr)	1 502	2 374	2 455	2 373	3 241
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 093	1 799	1 891	1 789	2 306
Balansomslutning (tkr)	57 939	57 449	56 066	54 023	52 354
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 187	1 446	1 129	657	570
Soliditet (%)	21	19	16	13	10

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	1 446 106	6 354 942	1 799 498	10 899 147
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 799 498	-1 799 498	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 006 000	-2 006 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-2 265 196	2 265 196		0
Årets resultat				1 093 485	1 093 485
Belopp vid årets utgång	1 298 600	1 186 911	8 413 636	1 093 485	11 992 632



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping
Org nr 716402-5202

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 413 636
Årets resultat	<u>1 093 485</u>
Summa till stämmans förfogande	9 507 121

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	9 507 121
-----------------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 309 193	12 274 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 791	532 088
Summa rörelseintäkter		12 589 984	12 806 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 784 117	-7 026 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 652	-458 407
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 265 196	-1 499 046
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-351 535	-255 384
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 208 866	-1 193 570
Summa rörelsekostnader		-11 088 366	-10 432 627
Rörelseresultat		1 501 618	2 373 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 495	19 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 248	-592 426
Övriga finansiella poster	Not 9	-4 380	-840
Summa finansiella poster		-408 133	-574 100
Årets resultat		1 093 485	1 799 498

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 625 021	45 818 587
Inventarier och installationer	Not 11	596 700	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	47 617
Summa materiella anläggningstillgångar		45 221 721	45 866 204

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

45 222 221 **45 866 704**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 619	-2 956
Kundfordringar		0	11 535
Avräkningskonto HSB		3 269 706	6 097 627
Övriga kortfristiga fordringar		41 611	101 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	401 463	374 567
Summa kortfristiga fordringar		3 716 398	6 582 362

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	9 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		9 000 000	5 000 000

Summa omsättningstillgångar

12 716 398 **11 582 362**

Summa tillgångar

57 938 619 **57 449 066**



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 298 600	1 298 600
Fond för yttre underhåll	1 186 911	1 446 107
Summa bundet eget kapital	2 485 511	2 744 707

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 413 636	6 354 942
Årets resultat	1 093 485	1 799 498
Summa fritt eget kapital	9 507 121	8 154 440

Summa eget kapital

11 992 632	10 899 147
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 213 400	42 659 485
Summa långfristiga skulder		26 213 400	42 659 485

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 386 085	248 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 169 113	1 235 803
Leverantörsskulder		1 157 731	1 356 865
Aktuell skatteskuld	Not 18	33 766	23 121
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 306	4 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	980 586	1 022 346
Summa kortfristiga skulder		19 732 587	3 890 434

Summa skulder

45 945 987	46 549 919
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

57 938 619	57 449 066
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 093 485	1 799 498
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 208 866	1 193 570
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 302 351	2 993 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 043	-47 690
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-295 932	-108 437
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 044 462	2 836 941
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-564 383	-47 617
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-564 383	-47 617
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-308 000	-308 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-308 000	-308 000
Årets kassaflöde	1 172 079	2 481 324
Likvida medel vid årets början	11 097 627	8 616 303
Likvida medel vid årets slut	12 269 706	11 097 627

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.

Avskrivning inventarier och installationer

Inventarier och installationer skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10 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 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 att omsättas på förfallodagen.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 581 452	11 581 452
	Hysesintäkt garage och bilplatser	744 100	749 700
	Hysesintäkt övrigt	10 800	8 400
	Årsavgift el	24 642	25 325
	Avsatt till inre fond	-174 546	-174 546
	Övriga intäkter i verksamheten	25 001	26 542
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 184	41 539
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	59 559	15 725
		12 309 193	12 274 137
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	270 828	498 247
	Övrigt	9 963	33 841
		280 791	532 088
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-925 530	-1 313 924
	El	-1 098 073	-991 451
	Uppvärmning	-1 805 550	-1 891 255
	Vatten	-424 799	-424 708
	Renhållning	-341 211	-295 750
	TV, bredband, iptelefoni	-325 867	-289 305
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-908 942	-893 922
	Försäkringar	-303 692	-289 230
	Fastighetsskatt	-380 398	-368 334
	Övriga driftskostnader	-270 055	-268 341
		-6 784 117	-7 026 220
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-19 350	-17 975
	Förvaltningskostnader	-296 521	-290 810
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 067	-48 078
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 914	-8 744
	Medlemsavgifter HSB	-92 800	-92 800
		-478 652	-458 407
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-2 265 196	-1 499 046
		-2 265 196	-1 499 046
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-172 000	-113 100
	Vicevärdsarvode	-120 000	-90 000
	Övriga arvoden	-4 286	-4 286
	Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-47 449	-38 598
	Utbildning	-2 400	-4 000
		-351 535	-255 384
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 157 002	-1 157 006
	Markanläggningar	-36 564	-36 564
	Inventarier	-15 300	0
	Summa avskrivningar	1 208 866	-1 193 570
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Div	-4 380	-840
		-4 380	-840

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2096

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

65 835 279

65 835 279

Ingående anskaffningsvärde mark

2 292 408

2 292 408

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

731 250

731 250

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

68 858 937

68 858 937

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-22 997 692

-21 840 686

Årets avskrivningar byggnader

-1 157 002

-1 157 006

Ingående avskrivningar markanläggningar

-42 658

-6 094

Årets avskrivningar markanläggningar

-36 564

-36 564

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-24 233 916

-23 040 350

Utgående bokfört värde

44 625 021

45 818 587

Bokförda värden byggnader

41 680 585

42 837 587

Bokförda värden mark

2 292 408

2 292 408

Bokförda värden markanläggningar

652 028

688 592

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

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer

Årets investeringar

564 383

0

Omklassificering

47 617

0

Utgående anskaffningsvärden

612 000

0

Årets avskrivningar

-15 300

0

Utgående avskrivningar

-15 300

0

Utgående bokfört värde

596 700

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar

47 617

0

Årets Investering

0

47 617

Inventarier och installationer

-47 617

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

47 617

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring

327 959

303 692

Upplupna ränteintäkter

5 250

2 083

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 254

68 792

401 463

374 567

114

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	9 000 000	5 000 000
			9 000 000	5 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,57%	2021-04-16	13 044 085	100 000
SBAB	1,21%	2021-09-21	3 034 000	148 000
SBAB	0,89%	2022-12-06	16 021 400	60 000
SEB	0,97%	2022-03-28	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	0,85%	2024-12-20	4 500 000	0
			42 599 485	308 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 213 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 232 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 059 485

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	44 417 000	44 417 000
Summa ställda säkerheter	44 417 000	44 417 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 235 803	1 243 223
Avsättning	174 546	174 546
Uttag	-241 236	-181 966
	1 169 113	1 235 803

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	33 766	23 121
	33 766	23 121

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	4 285	3 534
Arbetsgivaravgifter	1 021	765
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	5 306	4 299

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 713	58 709
Förutbetalda årsavgifter och hyror	956 573	944 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 300	18 700
	980 586	1 022 346

Linköping 14/4 2021



Dag Cannervik



Anton Thunholm



Rebecca Bodiroza



Roland Brunnberg



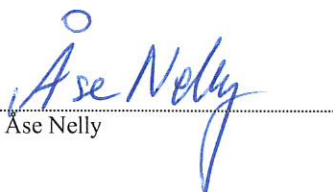
Rolf Larsson



Sven-Eric Carlson

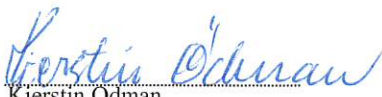


Tobias Lindberg



Åse Nelly

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-23



Kerstin Odman
Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vidingsjö 2 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 revisorssed 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.

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 2 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:

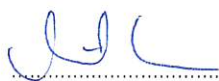
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23/4 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kerstin Ödman

Av föreningen vald revisor