



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vidingsjö 3 i Linköping

Org nr 716402-5285

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 44: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).

Bostadsrättsföreningen bildades 1976 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1978. Föreningen äger fastigheterna Rapsskörden 1 och 2 med adress Strågatan 1-21 och 2-20.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 84 bostäder med en sammanlagd yta av 7 746 kvm. Medelytan för bostäder är ca 92 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
2 rum	10	730
3 rum	36	2 988
4 rum	38	4 028
Lägenheter bostadsrätt		
Garage	76	
Parkeringsplatser	25	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, tvättstugor, hobbyrum, bytesrum och cykelförråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Alm vid gästparkering har tagits bort
- Brandsäkring av källare Strågatan 16-18 med släckare och nödbelysning
- Förvaringslåda till stora lekplatsen
- Målning fönster återvinningsrum
- Reparation och målning förrådsdörr



- Balkonger/loftgångar: Byte av samtliga överliggare från trä till aluminium
- Trappor: Samtliga spjälor av trä har bytts ut till aluminium
- Vilplan: Samtliga överliggare och spjälor av trä har bytts ut till aluminium
- Röda bodar: 3 st dörrar i samtliga 21 bodar har bytts ut mot nya lättare dörrar
- Stolpar balkong/loftgång har setts över och bytts ut där behov fanns.
- Samtliga häckar har klippts 2 ggr och hamling av pilar vid container
- Stora buskar bakom garagelänga vid gavel Strågatan 6 har samtliga tagits bort
- Stora tujor och döda buskar har tagits bort. Ersatts med plank av impregnerat virke där behov fanns
- Sjuka träd på Strågatan 19-21 och vid grillplatsen har tagits bort
- Nya anslags- och entrétavlor och nya gatuskyltar
- Laddstation med 2 st laddboxar för elbilar har installerats
- Sandbehållare har placerats vid övre parkering

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Beskärning och klippning av samtliga häckar Tillfälliga vägbulor, strategiskt placerade, tas bort vintertid Beslut om fällning av en alm övre gästparkering
2018	Byte av resterande garagetrösklar, samlingsrummet utökades. Ny takpapp på samtliga fastigheter, bytt hängrännor på bostadsfastigheterna. Vårtrumsbesiktning av samtliga lägenheter.
2017	Häckar på altansida Strågatan 7-10 och 11-15 har klippts, anlagt två st nya p-platser, utrustat stora lekplatsen med ny och godkänd lekutrustning, byte av stammar i källare Strågatan 16-18, igensättning av brevlådeinkast i ytterdörrar, hamling av pil vid container, barnsäkrat dagvattenbrunnar och slamsugit dessa
2016	Häckar har klippts och kompletterats utom på altansida Strågatan 7-10 och 11-15. Om- och nyplantering, samt borttagning av träd, ny kantsten i framkant på besöksparkering, om- och nyanläggning av gatsten vändplan Strågatan 15, omläggning av plattor på två uteplatser, iordningställt två nya garage, byggt nytt cykelförråd, byte till ledbelysning utvändigt garage och källartrappor, samt invändigt källare.
2015	Ny tvättmaskin, byte sarg på sandlåda och nya garagetrösklar.

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 hösten 2020.

Underhåll de närmaste åren:

- Radonmätning
- Målning av samtliga via träytor
- Byte garageportar och målning träytor garagelängor
- Filmning stammar
- Byte tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp vid behov
- Förbättring av område vid grillplats med ny markbeläggning och pergolaliknande byggnad
- Nyplantering av prydnadsträd
- Ny orienteringstavla



Väsentliga avtal

HSB Östergötland	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel, Teknik- och Jouravtal
Tekniska Verken/Bixia	Avfall och återvinning, fjärrvärme, el och vatten
Lobo	Häckklippning
Östgötabyggen	Löpande mindre underhåll fastigheter
Certego	Lås- och nyckelsystem
Presto	Brandsäkerhet
Östgöta Maskintjänst	Utrustning tvättstugor

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Jim Dalberg	ordförande t o m 21 juni
Ingegerd Andersson	ordförande fr o m 22 juni
Ingegerd Glimsjö	sekreterare
Anders Hjelmberg	ledamot, driftansvarig t o m 21 juni
Anja Kruglowa	ledamot t o m 31 mars, flyttat från brf
Marcus Wenneus	ledamot t o m 30 april
Mats Henriksson	ledamot, driftansvarig fr o m 22 juni
Annika Ohlsson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ingegerd Andersson och Anders Hjelmberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Ingegerd Andersson, Jim Dalberg, Anders Hjelmberg och Mats Henriksson.

Fritidsorganisatör har varit Jim Dalberg.

Under verksamhetsåret har Anders Hjelmberg varit vicevärd.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 119 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidingsjö 3 i Linköping
Org nr 716402-5285

Revisorer

Revisorer har varit Patrik Eriksson och Jerker Pernrud som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie Ingegerd Andersson Ersättare Ingegerd Glimsjö

Valberedning

Valberedningen har bestått av Klaudia Laister sammankallande, Mårten Andersson och Marie Erjebj.

Kurser och konferenser

Ingegerd Anderson	HSB Förvaltningsträff mars och oktober
	HSB Utbildning ordförande/sekreterare
	HSB Förenkla styrelsearbetet, HSB UH-plan digitalt
	HSB Styrelsens fastighetsägaransvar, HSB Lyckad föreningsstämma
Jim Dalberg	HSB UH-plan digitalt
Ingegerd Glimsjö	HSB Utbildning ordförande/sekreterare
	HSB Nytt fakturasystem, HSB UH-plan digitalt
	HSB Förvaltningsträff oktober
Patrik Eriksson	HSB UH-plan digitalt
Jerker Pernrud	HSB UH-plan digitalt

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 564 kr/kvm. Garage och p-platser har oförändrade avgifter.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 22 540 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 871 955 kr. Under året har föreningen amorterat 254 920 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -43 640 kr och beror främst på högre underhållskostnad enligt plan än tidigare år.

Övrigt

Utbrottet av Covid-19 har haft stor påverkan på föreningens verksamhet 2020

- Årsstämman kunde inte genomföras som planerat med personlig närvaro, utan ersattes till stor del av poströstning.
- Informationsmöten med personlig närvaro kunde inte genomföras.
- Städdag samt trivseldag fick ställas in.
- Ett styrelsemöte genomfördes digitalt, och ett styrelsemöte fick ställas in.
- Föreningens budgetmöte med HSB fick genomföras digitalt.
- HSB utbildningar, där ledamöter deltagit, har genomförts digitalt.

aw



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 921	4 941	4 939	4 911	5 119
Rörelseresultat (tkr)	107	974	1 272	1 156	1 486
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-44	813	1 113	997	1 308
Balansomslutning (tkr)	22 691	22 708	22 196	21 540	21 228
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 225	2 318	1 637	1 224	1 675
Soliditet (%)	36	36	33	29	25

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	775 400	2 318 453	4 290 686	813 284	8 197 822
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			813 284	-813 284	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		929 000	-929 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 022 913	1 022 913		0
Årets resultat				-43 640	-43 640
Belopp vid årets utgång	775 400	2 224 540	5 197 882	-43 640	8 154 182

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	5 197 882
Årets resultat	-43 640
Summa till stämmans förfogande	5 154 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 154 242
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	4 920 579	4 941 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 540	182 254
Summa rörelseintäkter		4 943 119	5 123 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 942 655	-3 186 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 766	-204 981
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 022 913	-91 381
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-219 538	-222 775
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-443 552	-443 552
Summa rörelsekostnader		-4 836 424	-4 149 239
Rörelseresultat		106 695	974 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 160	9 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 000	-170 007
Övriga finansiella poster		-495	-410
Summa finansiella poster		-150 335	-161 115
Årets resultat		-43 640	813 284

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 09	17 110 892	17 554 444
	<u>17 110 892</u>	<u>17 554 444</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

17 111 392	17 554 944
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	111
---	-----

Avräkningskonto HSB

1 377 411	1 447 953
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

2 211	19 726
-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	163 033	153 139
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

1 542 655	1 620 929
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	1 500 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

1 500 000	1 000 000
------------------	------------------

Bank

Not 13	2 537 217	2 531 640
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

2 537 217	2 531 640
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

5 579 872	5 152 569
------------------	------------------

Summa tillgångar

22 691 264	22 707 513
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	775 400	775 400
Fond för yttre underhåll	2 224 540	2 318 453
Summa bundet eget kapital	2 999 940	3 093 853

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 197 882	4 290 686
Årets resultat	-43 640	813 284
Summa fritt eget kapital	5 154 242	5 103 969

Summa eget kapital

8 154 182	8 197 822
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 424 500	12 856 955
Summa långfristiga skulder		10 424 500	12 856 955

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 447 455	269 920
Medlemmarnas inre fond	Not 15	521 698	517 686
Leverantörsskulder		658 467	421 045
Aktuell skatteskuld	Not 16	26 850	17 212
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	31 586	31 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	426 526	395 636
Summa kortfristiga skulder		4 112 582	1 652 736

Summa skulder

14 537 082	14 509 691
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

22 691 264	22 707 513
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-43 640	813 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	443 552	443 552
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	399 912	1 256 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 732	-6 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	282 312	-159 167
Kassaflöde från löpande verksamhet	689 956	1 091 457
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-254 920	-142 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 920	-142 400
Årets kassaflöde	435 036	949 057
Likvida medel vid årets början	4 979 593	4 030 536
Likvida medel vid årets slut	5 414 627	4 979 593

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 BFNAR 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.

Avskrivning på övriga byggnader (cykelförråd) sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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 5 950 826 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.

OK



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 367 280	4 367 280
	Hysesintäkt garage och bilplatser	295 240	302 700
	Årsavgift el	207 075	235 756
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	121 125	120 000
	Avsatt till inre fond	-100 000	-100 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 384	15 056
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	19 475	592
		4 920 579	4 941 384
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	168 686
	Övrigt	22 540	13 568
		22 540	182 254
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-178 059	-458 252
	El	-390 757	-370 971
	Uppvärmning	-696 612	-783 527
	Vatten	-153 875	-146 437
	Renhållning	-130 241	-117 275
	TV, bredband, iptelefoni	-237 918	-215 022
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-650 108	-682 040
	Försäkringar	-103 959	-98 599
	Fastighetsskatt	-152 546	-148 178
	Övriga driftskostnader	-248 580	-166 249
		-2 942 655	-3 186 550
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 500	-9 713
	Förvaltningskostnader	-153 302	-146 159
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 964	-13 709
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 400	-1 800
	Medlemsavgifter HSB	-33 600	-33 600
		-207 766	-204 981
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 022 913	-91 381
		-1 022 913	-91 381
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-96 666	-99 780
	Vicevärdsarvode	-66 798	-65 740
	Övriga arvoden	-11 002	-9 370
	Revisionsarvode	-9 336	-8 780
	Sociala avgifter	-33 336	-37 105
	Utbildning	-2 400	-2 000
		-219 538	-222 775
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-443 552	-443 552
	Summa avskrivningar	-443 552	-443 552



Not 09	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år			2098		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			24 471 416	24 471 416	
	Ingående anskaffningsvärde mark			1 077 000	1 077 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			25 548 416	25 548 416	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-7 993 972	-7 550 420	
	Årets avskrivningar byggnader			-443 552	-443 552	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-8 437 524	-7 993 972	
	Utgående bokfört värde			17 110 892	17 554 444	
	Bokförda värden byggnader			16 033 892	16 477 444	
	Bokförda värden mark			1 077 000	1 077 000	
	Fastighetsbeteckning:	Rapsskörden 1 och 2				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder	1978	64 000 000	29 000 000	93 000 000	93 000 000
	Lokaler	1978	1 307 000	1 944 000	3 215 000	3 251 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	Medlemsandel HSB	
		500
		500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Förutbetald försäkring	112 816
	Upplupna ränteintäkter	875
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 342
		163 033
		153 139

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	
	Kapitalplacering	1 500 000
		1 500 000
		1 000 000

Not 13	Bank	
	SBAB och LF Bank	2 537 217
		2 537 217
		2 531 640

Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	1,57%	2021-09-30	2 177 535	60 000
	Swedbank Hypotek	1,37%	2022-12-22	3 637 500	70 000
	Swedbank Hypotek	0,77%	2024-09-25	3 160 820	60 000
	Swedbank Hypotek	1,08%	2023-06-21	3 896 100	79 920
				12 871 955	269 920
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 424 500
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 079 680
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 522 355
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckning			16 837 200	16 837 200
	Summa ställda säkerheter			16 837 200	16 837 200



Not 15	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	517 686	564 059
	Avsättning	100 000	100 000
	Uttag	-95 988	-146 373
		<u>521 698</u>	<u>517 686</u>
Not 16	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	26 850	17 212
		<u>26 850</u>	<u>17 212</u>
Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	19 965	18 841
	Arbetsgivaravgifter	11 621	12 396
		<u>31 586</u>	<u>31 237</u>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	33 713	26 297
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	382 613	359 639
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 200	9 700
		<u>426 526</u>	<u>395 636</u>

22

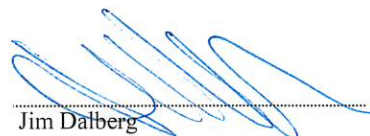
Linköping 1/3 2021



Ingegerd Andersson



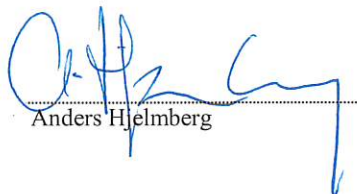
Mats Henriksson



Jim Dalberg



Ingegerd Glimsjö



Anders Hjelmberg

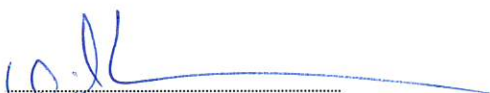


Annika Ohlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-19



Patrik Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vidingsjö 3 i Linköping, org.nr. 716402-5285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vidingsjö 3 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, 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 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.

W

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

UttalandenP

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vidingsjö 3 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:

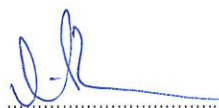
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Linköping den 19/13-2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Patrik Eriksson

Av föreningen vald revisor