



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsfältet 1-3	1977-01-01	1976

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	garageplatser	22
101	p-platser	0
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 106
Totalt 517 objekt		20 128

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 104 st 3 rok, 102 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dag Cannervik	Ordförande	2019-06-05	
Sven-Eric Carlson	Ledamot	2020-06-10	2024-06-20
Thomas Broberg	Ledamot	2021-05-29	
Åse Nelly	Ledamot	2018-06-19	
Anna Lingeby	Ledamot	2024-06-20	
Tobias Lindberg	Ledamot	2018-06-19	
Andreas Hjärtström	Ledamot	2022-06-07	
Anton Thunholm	Ledamot	2020-06-10	
Rolan Sliwa	Ledamot	2021-05-29	
Mikael Andersson	Suppleant	2024-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Broberg, Åse Nelly och Rolan Sliwa.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Eric Carlson, Dag Cannervik, Åse Nelly och Anton Thunholm.

Revisorer har varit: Conny Wiström med Gunnar Filipsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kjerstin Augustsson Ödman (sammankallande) och Iréne Nord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har gemensamt avtal för el, värme, vatten, tv och bredband som ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktningen utfördes 2024-10-20.

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

- Installation av nya laddstolpar
- Nya bänkar och papperskorgar är inköpta
- Renovering av övernattningslägenhet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av 6 st nya laddstolpar
2022	Renovering av entréer i markplan. Iordningställning av lekplatser.
2021	Renovering av samtliga lekredskap, start renovering av entréer i markplan, målningsarbeten, underhållspolning, löpande underhållsarbete på mark.
2020	Byte av konvertrar, spolning av spillbrunnar, lösullsisolerat samtliga krypvindar och bytt en del trästruktur vid lekplatser till underhållsfritt material.
2019	Bytt en del trästruktur vid lekplatser till underhållsfritt material, byte av plasttak till plåt på samtliga tak och balkonger och loftgångar, komplettering av avvattningsystem på husen, komplettering av taksäkerhetssystem på hustaken.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av värmeväxlare till undercentral, byte av överliggare, renovering av trappor
2026	Exteriörbelysning vägg och tak
2027	Dränering av hus med källare
2028	Stammar relining 232 lgh

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 319 och under året har det tillkommit 25 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 311.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	245	185	261	230	213
Skuldsättning, kr/kvm	2 057	2 072	2 090	2 105	2 119
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 059	2 075	2 090	2 105	2 119
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	193	175	168	174	166
Årsavgifter, kr/kvm	660	623	593	576	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	724	673	648	622	626
Nettoomsättning, tkr	14 192	13 442	12 918	12 376	12 309
Resultat efter finansiella poster, tkr	766	1 285	3 265	1 882	813
Soliditet, %	30	29	27	23	20

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 298 600	0	0	1 298 600
Underhållsfond, kr	3 756 882	0	-1 619 512	2 137 370
S:a bundet eget kapital, kr	5 055 482	0	-1 619 512	3 435 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 084 245	1 284 644	1 619 512	14 988 401
Årets resultat, kr	1 284 644	-1 284 644	765 967	765 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 368 889	0	2 385 479	15 754 368
S:a eget kapital, kr	18 424 371	0	765 967	19 190 338

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 749 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 368 512 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 368 889
Årets resultat, kr	765 967
Reservation till underhållsfond, kr	-749 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 368 512
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 754 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 754 368

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 191 784	13 442 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	383 628	108 549
Summa Rörelseintäkter		14 575 413	13 551 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 140 449	-8 855 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 621	-303 319
Personalkostnader	Not 6	-355 016	-384 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 794 529	-1 481 304
Summa Rörelsekostnader		-12 561 615	-11 025 075
Rörelseresultat		2 013 798	2 525 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163 013	69 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 410 844	-1 310 627
Summa Finansiella poster		-1 247 831	-1 241 298
Resultat efter finansiella poster		765 967	1 284 644
Resultat före skatt		765 967	1 284 644
Årets resultat		765 967	1 284 644

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 630 665	55 363 994
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	351 900	413 100
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	259 212	231 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 241 777	56 008 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		54 242 277	56 008 844

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 449	38 932
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 162 488	4 369 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	511 946	469 994
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 675 883	4 878 174
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		10 675 883	7 878 174
Summa Tillgångar		64 918 160	63 887 018

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 298 600	1 298 600
Fond för yttre underhåll		2 137 370	3 756 882
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 435 970	5 055 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 988 401	12 084 245
Årets resultat		765 967	1 284 644
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		15 754 368	13 368 889
Summa Eget kapital		19 190 338	18 424 371

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 500 000	18 260 400
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 500 000	18 260 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 904 485	23 452 085
Leverantörsskulder		2 415 845	1 672 607
Skatteskulder	Not 16	47 542	41 691
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	574 992	718 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 284 958	1 317 832
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		41 227 822	27 202 247
Summa Skulder		45 727 822	45 462 647
Summa Eget kapital och skulder		64 918 160	63 887 018



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 013 798	2 525 942
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 794 529	1 481 304
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 794 529	1 481 304
Erhållen ränta	156 902	69 329
Erlagd ränta	-1 412 258	-1 310 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 552 971	2 765 948
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 579	141 774
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	574 589	-1 346 629
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	576 167	-1 204 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 129 138	1 561 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-27 962	-916 211
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 962	-916 211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-308 000	-308 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 000	-308 000
Årets kassaflöde	2 793 176	336 882
Likvida medel vid årets början	7 366 115	7 029 233
Likvida medel vid årets slut	10 159 291	7 366 115

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 347 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 276 812	12 524 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	803 084	800 089
	Hyror förbrukningsbaserad	40 216	34 455
	Hyror övrigt	19 150	17 550
	Övriga primära intäkter	111 922	101 280
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 251 184	13 477 965
	Hyresbortfall	-59 400	-35 497
	<i>Summa</i>	-59 400	-35 497
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 191 784	13 442 468
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	291 109	52 139
	Övriga sekundära intäkter	92 519	56 410
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	383 628	108 549
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-982 660	-919 275
	Snö och halk-bekämpning	-224 872	-128 651
	Reparationer	-579 296	-633 712
	Planerat underhåll	-2 368 512	-951 109
	Försäkringsskador	0	-602 478
	El	-1 147 345	-1 039 168
	Uppvärmning	-2 228 245	-2 047 131
	Vatten	-505 251	-433 320
	Sophämtning	-432 770	-401 311
	Fastighetsförsäkring	-386 746	-365 424
	Kabel-TV och bredband	-346 300	-346 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-441 780	-432 268
	Förvaltningsavtalskostnader	-337 788	-325 007
	Övriga driftkostnader	-158 883	-230 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 140 449	-8 855 801

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-28 836	-21 001
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 921	-35 993
	Administrationskostnader	-54 311	-29 432
	Extern revision	-23 750	-30 825
	Medlemsavgifter	-92 800	-92 800
	Föreningsverksamhet	-27 037	-16 223
	Övriga förvaltningskostnader	-20 965	-77 044
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-271 621	-303 319
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-167 800	-191 900
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-132 286	-132 286
	Sociala avgifter	-51 930	-57 466
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-355 016	-384 652
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 238 425	-1 140 579
	Avskrivning på markanläggning	-494 904	-279 525
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-61 200	-61 200
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 794 529	-1 481 304

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 444 443	65 835 279
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 292 408	2 292 408
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 769 914	4 154 705
	Omklassificeringar	0	11 224 373
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 506 765	83 506 765
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 142 771	-26 722 667
	Årets avskrivningar	-1 733 329	-1 420 104
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 876 100	-28 142 771
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 630 665	55 363 994
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	188 000 000	188 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 198 000	3 198 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 164 000	3 164 000
	<i>Summa</i>	258 362 000	258 362 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 417 000	44 417 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 417 000	44 417 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	612 000	612 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	612 000	612 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-198 900	-137 700
	Årets avskrivningar	-61 200	-61 200
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-260 100	-198 900
	<i>Utgående redovisat värde</i>	351 900	413 100

Avskrivning görs med linjär metod under tio år.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	231 250	10 539 412
Årets investeringar	27 962	916 211
Omklassificering till byggnad	0	-11 224 373
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	259 212	231 250

Pågående arbete avser installation av 3 st laddstolpar till en total kostnad på 129 000 kr inkl bidrag från Naturvårdsverket . Föreningen inväntar bidrag från Naturvårdsverket.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 159 291	4 366 115
Övriga fordringar	3 197	3 134
Summa Övriga fordringar	4 162 488	4 369 249

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	15 861	9 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	496 085	460 244
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	511 946	469 994

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	6 000 000	3 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 000 000	3 000 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,67%	2025-09-28	2 479 000	148 000
Nordea	4,04%	2025-03-13	18 644 085	100 000
SBAB	3,61%	2025-11-12	15 781 400	60 000
Swedbank Hypotek	2,84%	2027-12-22	4 500 000	0
			41 404 485	308 000
Långfristig del			4 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			36 904 485	
Kortfristig del			36 904 485	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			308 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 232 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,54%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	47 542	41 691
<i>Summa Skatteskulder</i>	47 542	41 691

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	9 829	13 881
Källskatt	5 306	5 306
Inre fond	552 575	691 364
Övriga kortfristiga skulder	7 282	7 482
<i>Summa Övriga skulder</i>	574 992	718 033

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 158 905	1 136 278
Upplupna räntekostnader	99 053	100 467
Övriga upplupna kostnader	27 000	81 087
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 284 958	1 317 832

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vidingsjö 2 i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Wiström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAG CANNERVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:37:06



THOMAS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 07:31:52



ANTON THUNHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:17:18



ÅSE NELLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 23:46:46



TOBIAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:28:35



ANDREAS HJÄRTSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:49:40



ANNA LINGEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:26:09



ROLAN SLIWA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 06:52:31



CONNY WISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 19:33:19



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:06:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY WISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 19:42:44



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:06:15



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.