



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Vidingsjö 3 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vidingsjö 3 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5285 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsskörden 1	1976-01-01	1977 och 1978

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7746
76	garageplatser	0
28	p-platser	5
Totalt 188 objekt		7751

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 36 st 3 rok, 38 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Gustafsson	Ordförande	2022-05-18	
Ann-Charlotte Fritz	Ledamot	2021-05-17	
Ingegerd Glimsjö	Ledamot	2018-04-24	2023-05-24
Li Widmark	Ledamot	2023-05-24	
Helena Nikolic	Ledamot	2021-05-17	2023-05-24
Öygunn Öhman	Ledamot	2022-05-18	
Mats Henriksson	Ledamot	2020-06-23	
Magdalena Gryvik	Ledamot	2021-04-15	
Conny Pethnakin	Ledamot	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Gustafsson, Li Widmark, Öygunn Öhman och Conny Pethnakin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Gustafsson, Li Widmark, Öygunn Öhman och Mats Henriksson.

Revisorer har varit: Sture Carlson med Tomas Landelius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marie Erjeby (sammankallande), Marie Erjeby, Lars Önnegren samt David Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08 och extrastämma hölls 2023-04-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12.

Under året har solceller installerats och är i produktion. Garagelängor och kvartershus har målats om. I samband med ommålningen gjordes förbättrad dränering vid övre garagelängan mot gångväg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	- Beskrining av samtliga häckar samt övriga träd och buskar. - Plattsättning vid utemöbler i området. - Installerat elbilsaddning i samtliga garage och vid 6 besöksparkeringar. - Förberett för solcellsinstallation. - Kompletterande radonmätning. - Filmning av avloppstammar. - Underhållsspolning. - Våtrumsbesiktning. - Kompletteringsmålning av vita ytor på bl a loftgångar och balkonger.
2021	- Beskrining av samtliga häckar samt övriga träd och buskar - Nyplantering av buskar och prydnadsträd - Solsegel uppsatt vid grillplatsen - Utrensning av gamla cyklar - Bytt ut utemöblerna till underhållsfria - Ny orienteringstavla uppsatt - Taxiskylt uppsatt vid vändplan - "Rökning förbjuden skyltar" uppsatt vid sandlådorna - Grävt fram övervuxna brandposter - Förbättrat skyltning av brandposter och brandsläckare - Hjärtstartare och brandfilt uppsatt i tvättstugan - Ny kompressor och uppsättning av cykelpump utanför hobbyrummet - Ny industridammsugare, för både damm och vatten, till hobbyrummet - Filmning av stammar - Påbörjat radonmätning
2020	- 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 förrädsdörr, 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.
2019	- Beskrining 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 hänggrännor på bostadsfastigheterna. - Våtrumsbesiktning 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. - Nya garagetrösklar.

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

Årtal	Ändamål
2024	- Upprustning av lekplatser och grillplats. - Torkskåp. -Tvättmaskiner. - Elmätare.
2025	- Röda bodarna. - Fönster vid ytterdörrar. - Ytterdörrar. - Spolning avlopp.
2026	- Fönster tvättstuga. - Invändig målning samt golv tvättstuga/kvartershus. - Datanät
2027	- Sockel, puts och lagning på kvartershuset. - Låssystem. - Filmning av stammar. - OVK-besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	118	173	184	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 557	1 592	1 627	1 662	1 695
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 557	1 592	1 627	1 662	1 695
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	176	188	174	160	168
Årsavgifter, kr/kvm	615	564	564	564	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	88	88	88	85
Totala intäkter, kr/kvm	734	644	643	638	661
Nettoomsättning, tkr	5 371	4 968	4 945	4 921	4 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	752	245	483	-66	813
Soliditet, %	41	39	38	36	36

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	775 400	0	0	775 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 138 121	0	-239 933	2 898 188
S:a bundet eget kapital, kr	3 913 521	0	-239 933	3 673 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 723 865	244 704	239 933	5 208 502
Årets resultat, kr	244 704	-244 704	752 154	752 154
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 968 569	0	992 087	5 960 656
S:a eget kapital, kr	8 882 090	0	752 154	9 634 244

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 325 933 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	4 968 569
Årets resultat, kr	752 154
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	325 933
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 960 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 960 656

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 370 869	4 967 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 942	22 626
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 682 811	4 990 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 453 708	-3 480 907
Underhåll enligt plan	Not 5	-325 933	-222 074
Övriga externa kostnader	Not 6	-260 900	-233 363
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-229 946	-263 334
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-425 330	-443 552
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 695 817	-4 643 231
RÖRELSERESULTAT		986 995	347 039
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		63 818	30 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 164	-132 757
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-234 841	-102 335
ÅRETS RESULTAT		752 154	244 704

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 798 458	16 223 788
Pågående nyanläggningar	Not 11	3 071 453	2 291 013
Summa materiella anläggningstillgångar		18 869 911	18 514 801
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 870 411	18 515 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		53	759
Kundfordringar		800	0
Avräkningskonto HSB		2 646 808	1 274 487
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	139 220	10 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	176 589	166 297
Summa kortfristiga fordringar		2 963 470	1 451 587
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	14 055	1 541 654
Summa kassa och bank		14 055	1 541 654
Summa omsättningstillgångar		4 477 525	4 493 241
SUMMA TILLGÅNGAR		23 347 936	23 008 541

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		775 400	775 400
Fond för yttre underhåll		2 898 188	3 138 121
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 673 588</u>	<u>3 913 521</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 208 502	4 723 865
Årets resultat		752 154	244 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 960 656</u>	<u>4 968 569</u>
Summa eget kapital		<u>9 634 244</u>	<u>8 882 090</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 937 535	4 978 355
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 937 535</u>	<u>4 978 355</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 125 020	7 353 760
Medlemmarnas inre fond	Not 18	600 303	560 362
Leverantörsskulder		478 731	707 851
Aktuell skatteskuld	Not 19	10 453	4 573
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	33 744	41 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	527 906	479 660
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 776 157</u>	<u>9 148 096</u>
Summa skulder		<u>13 713 692</u>	<u>14 126 451</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 347 936</u>	<u>23 008 541</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	986 995	347 039
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	425 330	443 552
Övriga poster	0	0
	1 412 325	790 591
Erhållen ränta	63 818	32 475
Erlagd ränta	-298 164	-131 413
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-495	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 177 484	691 113
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 562	-4 829
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-143 199	177 877
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	894 723	864 161
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-780 441	-2 291 013
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-780 441	-2 291 013
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-269 560	-269 920
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-269 560	-269 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-155 278	-1 696 771
Likvida medel vid årets början	4 316 141	6 012 912
Likvida medel vid årets slut	4 160 863	4 316 141
	-155 278	-1 696 771

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 951 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 760 208	4 367 280
Hysesintäkt garage och bilplatser	300 540	304 620
Konsumtionsavgift el	273 276	235 830
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	123 000	123 000
Försäljning egenproducerad el	2 289	0
Avsatt till inre fond	-100 005	-100 005
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 597	15 688
Övriga primära intäkter och ersättningar	964	21 230
	5 370 869	4 967 644
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	163 739	0
Bidrag	128 458	0
Övrigt	19 745	22 626
	311 942	22 626
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-518 406	-416 742
El	-346 911	-498 409
Uppvärmning	-852 727	-804 526
Vatten	-160 713	-153 530
Renhållning	-171 281	-154 753
TV, bredband, iptelefoni	-241 991	-249 758
Förvaltningskostnader	-741 616	-752 909
Försäkringar	-124 194	-117 891
Fastighetsskatt	-164 266	-158 386
Övriga driftskostnader	-131 603	-174 004
	-3 453 708	-3 480 907
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-325 933	-222 074
	-325 933	-222 074
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 000	-12 550
Övriga förvaltningskostnader	-174 486	-156 285
Kostnader överlåtelse och panter	-11 709	-16 623
Föreningsverksamhet	-1 678	-2 931
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-450	-2 190
Medlemsavgifter HSB	-33 600	-33 600
Stämma och styrelse	-20 977	-9 184
	-260 900	-233 363
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-92 818	-113 161
Vicevärdsarvode	-74 304	-78 454
Övriga arvoden	-12 145	-11 538
Revisionsarvode	-9 474	-9 054
Sociala avgifter	-38 005	-44 227
Utbildning	-3 200	-6 900
	-229 946	-263 334
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-425 330	-443 552
	-425 330	-443 552

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-495	-540
	<u>-495</u>	<u>-540</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2098

Akkumulerade 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****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 324 628

-8 881 076

Årets avskrivningar byggnader

-425 330

-443 552

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 749 958****-9 324 628****Utgående redovisat värde****15 798 458****16 223 788**

Redovisade värden byggnader

14 721 458

15 146 788

Redovisade värden mark

1 077 000

1 077 000

Fastighetsbeteckning: Rapsskörden 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1978	72 000 000	24 800 000	96 800 000	96 800 000
Lokaler	1978	1 378 000	1 701 000	3 079 000	3 079 000
		73 378 000	26 501 000	99 879 000	99 879 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

16 495 000

16 495 000

varav i eget förvar

342 200

342 200

Summa ställda säkerheter**16 837 200****16 837 200****Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

2 291 013

0

Årets Investering

780 441

2 291 013

Utgående värde pågående nyanläggningar

3 071 453**2 291 013**

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar till en total kostnad på 1 158 000 kr inkl bidrag från Naturvårdsverket, samt installation av solceller till en total kostnad på 1 913 000 kr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

139 220

10 044

139 220**10 044****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

4 875

2 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171 714

163 672

176 589**166 297**

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	1 500 000	1 500 000
			1 500 000	1 500 000

Not 16 BANK

SBAB			14 055	1 541 654
			14 055	1 541 654

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,87%	2025-09-30	1 997 535	60 000
Swedbank Hypotek		0,77%	2024-09-25	2 980 820	60 000
Swedbank Hypotek		4,70%	2024-03-28	7 084 200	149 200
				12 062 555	269 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 937 535**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 065 020

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 125 020**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 076 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 716 555

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	560 362	512 867
Avsättning	100 005	100 005
Uttag	-60 064	-52 511
	600 303	560 362

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	10 453	4 573
	10 453	4 573

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	301	0
Personalens källskatt	15 903	22 939
Arbetsgivaravgifter	13 515	18 951
Övriga kortfristiga skulder	4 025	0
	33 744	41 890

	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	6 791	24 547
Förutbetalda årsavgifter och hyror	477 188	443 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 927	11 500
	527 906	479 660

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Charlotte Fritz

.....
Björn Gustafsson

.....
Conny Dahlqvist

.....
Li Widmark

.....
Magdalena Gryvik

.....
Mats Henriksson

.....
Öygunn Öhman

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

Sture Carlson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärnefeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidinsjö 3 i Linköping, org.nr. 716402-5285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidinsjö 3 i Linköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vidinsjö 3 i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Vidingsjö 3 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:12:10



MATS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:22:37



CONNY PETHNAKIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:11:22



ANN-CHARLOTTE FRITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:14:35



MAGDALENA GRYVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:16:06



LI WIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:11:18



ÖYGUNN ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:12:00



STURE CARLSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 20:33:20



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:59:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Vidingsjö 3 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STURE CARLSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 20:34:45



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 09:00:18



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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