







Årsredovisning 2025

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 2025

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 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. 2026-12-31.

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

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		2025-10-06
Dag Cannervik	Ledamot	2025-10-06	
Anton Thunholm	Ordförande	2025-10-06	
Anton Thunholm	Ledamot		2025-10-06
Thomas Broberg	Ledamot		
Åse Nelly	Ledamot		
Mikael Andersson	Ledamot	2025-10-06	
Mikael Andersson	Suppleant		2025-10-06
Anna Lingeby	Ledamot		
Tobias Lindberg	Ledamot		
Andreas Hjärtström	Ledamot		2025-10-06
Rolan Sliwa	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Thunholm, Dag Cannervik, Anna Lingeby och Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av 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 2025-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-19.

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av undercentral
- Renovering av samtliga trappor.
- Rengöring av ventilationen i samtliga lägenheter.

- Rengöring av kanaler på vindar och fläktar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av övernattningslägenhet. Installation av 4 st laddstolpar
2023	Installation av 6 st laddstolpar
2022	Renovering av entréer i markplan. Iordningsställning 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 trädstruktur vid lekplatser till underhållsfritt material

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

Årtal	Åtgärd
2026	Exteriörbelysning vägg och tak, byte av fläktar på vindar
2027	Stammar relining 232 lgh, Dränering av hus med källare
2028	Stammar relining 232 lgh
2029	Stammar relining 232 lgh, målning av balkongräcken
2030	Stammar relining 232 lgh, byte av exrerniörbelysning på stolpe

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 311 och under året har det tillkommit 19 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 316.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	245	185	261	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 927	2 057	2 072	2 090	2 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 929	2 059	2 075	2 090	2 105
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	218	193	175	168	174
Årsavgifter, kr/kvm	693	660	623	593	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	751	724	673	648	622
Nettoomsättning, tkr	14 910	14 192	13 442	12 918	12 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	-801	766	1 285	3 265	1 882
Soliditet, %	30	30	29	27	23

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% f om 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 298 600	0	0	1 298 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 137 370	0	-2 137 370	0
S:a bundet eget kapital, kr	**3 435 970**	**0**	**-2 137 370**	**1 298 600**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 988 401	765 967	2 137 370	17 891 738
Årets resultat, kr	765 967	-765 967	-800 663	-800 663
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**15 754 368**	**0**	**1 336 707**	**17 091 075**
S:a eget kapital, kr	**19 190 338**	**0**	**-800 663**	**18 389 675**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 956 370 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	15 754 368
Årets resultat, kr	-800 663
Reservation till underhållsfond, kr	-819 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 956 370
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**17 091 075**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**17 091 075**

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

Dokument-ID 09222115557576080569 Signerat AT, TB, DC, ÅN, MA, TL, AL, RS, CW, JW

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 909 716	14 191 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 140	383 628
Summa Rörelseintäkter		**15 108 856**	**14 575 413**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 335 020	-10 140 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 024	-271 621
Personalkostnader	Not 6	-372 047	-355 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 806 263	-1 794 529
Summa Rörelsekostnader		**-14 791 354**	**-12 561 615**
Rörelseresultat		**317 502**	**2 013 798**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170 172	163 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 337	-1 410 844
Summa Finansiella poster		**-1 118 165**	**-1 247 831**
Resultat efter finansiella poster		**-800 663**	**765 967**
Resultat före skatt		**-800 663**	**765 967**
Årets resultat		**-800 663**	**765 967**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 246 168	53 630 665
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	396 333	351 900
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	259 212
Summa Materiella anläggningstillgångar		**53 642 501**	**54 241 777**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**53 643 001**	**54 242 277**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200	1 449
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 666 750	4 162 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	523 826	511 946
Summa Kortfristiga fordringar		**3 190 776**	**4 675 883**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**6 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**7 190 776**	**10 675 883**
Summa Tillgångar		**60 833 777**	**64 918 160**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 600	1 298 600
Fond för yttre underhåll		0	2 137 370
Summa Bundet eget kapital		**1 298 600**	**3 435 970**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 891 738	14 988 401
Årets resultat		-800 663	765 967
Summa Fritt eget kapital		**17 091 075**	**15 754 368**
Summa Eget kapital		**18 389 675**	**19 190 338**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 480 485	4 500 000
Summa Långfristiga skulder		**38 480 485**	**4 500 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		300 000	36 904 485
Leverantörsskulder		1 759 097	2 415 845
Skatteskulder	Not 16	30 650	47 542
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	500 273	574 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 373 597	1 284 958
Summa Kortfristiga skulder		**3 963 617**	**41 227 822**
Summa Skulder		**42 444 102**	**45 727 822**
Summa Eget kapital och skulder		**60 833 777**	**64 918 160**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	317 502	2 013 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 806 263	1 794 529
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 806 263**	**1 794 529**
Erhållen ränta	175 505	156 902
Erlagd ränta	-1 284 353	-1 412 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 014 917**	**2 552 971**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 902	1 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-663 704	574 589
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-722 606**	**576 167**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**292 311**	**3 129 138**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 206 987	-27 962
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 206 987**	**-27 962**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 624 000	-308 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 624 000**	**-308 000**
Årets kassaflöde	**-3 538 676**	**2 793 176**
Likvida medel vid årets början	**10 159 291**	**7 366 115**
Likvida medel vid årets slut	**6 620 615**	**10 159 291**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 940 988	13 276 812
	Hyror garage och parkeringsplatser	810 400	803 084
	Hyror förbrukningsbaserad	79 379	40 216
	Hyror övrigt	17 050	19 150
	Övriga primära intäkter	119 965	111 922
	Summa Bruttoomsättning	**14 967 782**	**14 251 184**
	Hyresbortfall	-58 066	-59 400
	Summa	**-58 066**	**-59 400**
	Summa Nettoomsättning	**14 909 716**	**14 191 784**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	291 109
	Övriga sekundära intäkter	199 140	92 519
	Summa Övriga rörelseintäkter	**199 140**	**383 628**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 354 923	-1 320 449
	Snö och halk-bekämpning	-125 610	-224 873
	Reparationer	-731 244	-579 296
	Planerat underhåll	-3 684 066	-2 368 512
	Försäkringsskador	-207 027	0
	El	-1 445 660	-1 147 345
	Uppvärmning	-2 385 339	-2 228 245
	Vatten	-564 336	-505 251
	Sophämtning	-465 685	-432 770
	Fastighetsförsäkring	-399 565	-386 746
	Kabel-TV och bredband	-348 832	-346 300
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-461 558	-441 780
	Övriga driftkostnader	-161 175	-158 883
	Summa Driftskostnader	**-12 335 020**	**-10 140 449**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-29 286	-28 836
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 885	-23 921
	Administrationskostnader	-47 201	-54 311
	Extern revision	-24 375	-23 750
	Medlemsavgifter	-96 800	-92 800
	Föreningsverksamhet	-43 208	-27 037
	Övriga förvaltningskostnader	-10 269	-20 965
	Summa Övriga externa kostnader	**-278 024**	**-271 621**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-178 500	-167 800
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-132 286	-132 286
	Sociala avgifter	-58 261	-51 930
	Summa Personalkostnader	**-372 047**	**-355 016**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 238 422	-1 238 425
	Avskrivning på markanläggning	-494 904	-494 904
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-72 937	-61 200
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 806 263**	**-1 794 529**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 444 443	68 444 443
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 292 408	2 292 408
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 769 914	12 769 914
	Omklassificering	1 348 829	0
	Årets utrangeringar	-527 550	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**84 328 044**	**83 506 765**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-29 876 100	-28 142 771
	Årets avskrivningar	-1 733 326	-1 733 329
	Årets utrangeringar	527 550	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 081 876**	**-29 876 100**
	Utgående redovisat värde	**53 246 168**	**53 630 665**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	219 000 000	188 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 221 000	3 198 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 938 000	3 164 000
Summa	**285 159 000**	**258 362 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	44 417 000	44 417 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**44 417 000**	**44 417 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	612 000	612 000
	Omklassificering	117 370	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**729 370**	**612 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-260 100	-198 900
	Årets avskrivningar	-72 937	-61 200
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-333 037**	**-260 100**
	Utgående redovisat värde	**396 333**	**351 900**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	259 212	231 250
	Årets förändring	1 206 987	27 962
	Omklassificering	-1 466 199	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**259 212**

Omklassificering avser 117 370 kr till Maskiner och tekniska anläggningar och 1 348 829 kr till Byggnad.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 620 615	4 159 291
	Övriga fordringar	46 135	3 197
	Summa Övriga fordringar	**2 666 750**	**4 162 488**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	10 528	15 861
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	513 298	496 085
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**523 826**	**511 946**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	4 000 000	6 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 000 000**	**6 000 000**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	2,84%	2027-12-22	4 500 000	0
Swedbank Hypotek	2,97%	2028-02-25	18 544 085	100 000
Swedbank Hypotek	3,22%	2030-10-25	15 736 400	200 000
			38 780 485	**300 000**

Långfristig del	38 480 485
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	30 650	47 542
Summa Skatteskulder	**30 650**	**47 542**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	9 976	9 829
Källskatt	5 306	5 306
Inre fond	484 891	552 575
Övriga kortfristiga skulder	100	7 282
Summa Övriga skulder	**500 273**	**574 992**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 222 127	1 158 905
Upplupna räntekostnader	103 037	99 053
Övriga upplupna kostnader	48 433	27 000
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 373 597**	**1 284 958**

Dokument-ID 09222115557576080569 Signerat AT, TB, DC, ÅN, MA, TL, AL, RS, CW, JW

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen:
Linköping 2026-04-20

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 2025.

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 31/12 2025 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 2025 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Wiström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Vidingsjö 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anton Thunholm
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:04:16

Thomas Broberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:09:11

Dag Cannervik
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:38:10

Åse Nelly
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 22:27:23

Mikael Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 18:00:57

Tobias Lindberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:24:46

Anna Lingeby
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:38:32

Rolan Sliwa
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:27:43

Conny Wiström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:22:49

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:38:45

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-07 kl. 17:24:00

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:38:30

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.