







Årsredovisning 2025

HSB brf Birgitta i Vadstena

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Birgitta i Vadstena med säte i Vadstena org.nr. 769610-2503 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Novisen 1	2005-01-01	2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 115
9	garageplatser	0
18	p-platser	0
Totalt 52 objekt		**2 115**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vadstena Birgitta GA:5	G:A	717901-7764	1240 / 120.3	Kommunikationstomt samt gatubelysning
Vadstena Birgitta S:2	Samfällighet		1/8	Kommunikationsändamål
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maud Gustavsson	Ordförande	2022-06-03
Hans Eriksson	Ledamot	2023-06-07
Laila Davidsson	Ledamot	2019-05-29
Göran Pettersson	Ledamot	2018-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maud Gustavsson och Laila Davidsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Eriksson, Laila Davidsson och Maud Gustavsson.

Revisorer har varit: Maria Cecilia M Lundén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Åke Gustavsson (sammankallande) och Elisabeth Leufstedt , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD gällande el och debiteras på avin. Värme, vatten och bredband 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 2023-06-13.

Målning av insidan av carport.
Målning av förrådsdörrar
Utbyte av fläktar och fläktkåpor i Lägenheterna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	målning av förrådsbyggnad
2019	Utbyte av belysningsarmaturer vid lägenhetsdörrar
2020	Utbyte av motorvärmare, Borttagning av påväxt på balkongsocklar och belysningsstolpar, Moderninsering av larmtelefonsystemet i hissarna.
2021	Installation av dörrautomatik samt installation av solcller och införande av gemensamhetsel
2023	Utbyte av fönsterparti i en lägenhet, Byte av avbärarräcken, trä, Utbyte av fläktar och fläktkåpor i alla lägenheter
2024	Entreparti strykning utsida, Målning av balkongtak och taksprång
2025	Vattenskada i lägenhet 16-2066-14-3 Dörr till El-centalen utbytt Brandtillbud i förrådslänga-

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

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	328	353	338	284
Skuldsättning, kr/kvm	7 851	7 954	8 414	8 517	8 620
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 851	7 954	8 414	8 517	8 620
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	222	199	195	177	179
Årsavgifter, kr/kvm	957	907	844	811	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	91	91	96
Totala intäkter, kr/kvm	986	942	932	889	835
Nettoomsättning, tkr	2 077	1 986	1 932	1 875	1 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	135	-65	263	129
Soliditet, %	57	57	55	55	55

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	21 784 300	0	0	21 784 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	175 163	0	480 426	655 589
S:a bundet eget kapital, kr	**21 959 463**	**0**	**480 426**	**22 439 889**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	324 497	134 662	-480 426	-21 268
Årets resultat, kr	134 662	-134 662	90 416	90 416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**459 159**	**0**	**-390 010**	**69 148**
S:a eget kapital, kr	**22 418 622**	**0**	**90 416**	**22 509 037**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 574 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	459 158
Årets resultat, kr	90 416
Reservation till underhållsfond, kr	-496 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 574
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**69 148**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**69 148**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 076 881	1 986 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 126	7 214
Summa Rörelseintäkter		**2 085 007**	**1 993 344**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 107 311	-1 114 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 546	-42 469
Personalkostnader	Not 6	-38 320	-37 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 817	-401 817
Summa Rörelsekostnader		**-1 595 993**	**-1 596 512**
Rörelseresultat		**489 014**	**396 832**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 924	29 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-417 522	-292 162
Summa Finansiella poster		**-398 598**	**-262 170**
Resultat efter finansiella poster		**90 416**	**134 662**
Resultat före skatt		**90 416**	**134 662**
Årets resultat		**90 416**	**134 662**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 091 792	38 480 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	64 183	77 020
Summa Materiella anläggningstillgångar		**38 155 975**	**38 557 792**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**38 156 475**	**38 558 292**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-343	555
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 144	0
Aktuell skattefordran	Not 12	17 851	20 201
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	543 196	490 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	7 656	18 240
Summa Kortfristiga fordringar		**569 504**	**529 966**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	800 000	450 000
Summa Kortfristiga placeringar		**800 000**	**450 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 369 504**	**979 966**
Summa Tillgångar		**39 525 979**	**39 538 258**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 784 300	21 784 300
Fond för yttre underhåll		655 589	175 163
Summa Bundet eget kapital		**22 439 889**	**21 959 463**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 268	324 497
Årets resultat		90 416	134 662
Summa Fritt eget kapital		**69 148**	**459 159**
Summa Eget kapital		**22 509 037**	**22 418 622**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 253 460	5 133 165
Summa Långfristiga skulder		**11 253 460**	**5 133 165**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 351 045	11 689 220
Leverantörsskulder		151 827	108 914
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 020	13 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	245 590	174 667
Summa Kortfristiga skulder		**5 763 482**	**11 986 472**
Summa Skulder		**17 016 942**	**17 119 637**
Summa Eget kapital och skulder		**39 525 979**	**39 538 258**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	489 014	396 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	401 817	401 817
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**401 817**	**401 817**
Erhållen ränta	17 976	31 025
Erlagd ränta	-368 093	-314 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**540 714**	**515 655**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 049	54 524
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 756	-19 911
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**69 805**	**34 613**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**610 519**	**550 268**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-217 880	-972 350
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-217 880**	**-972 350**
Årets kassaflöde	**392 639**	**-422 082**
Likvida medel vid årets början	**895 310**	**1 317 392**
Likvida medel vid årets slut	**1 287 949**	**895 310**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	0 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	1 930 140	1 855 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	92 959	62 058
	Hyror garage och parkeringsplatser	51 160	44 550
	Hyror förbrukningsbaserad	0	15 676
	Övriga primära intäkter	10 165	7 902
	Summa Bruttoomsättning	**2 084 424**	**1 986 130**
	Hyresbortfall	-7 543	0
	Summa	**-7 543**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**2 076 881**	**1 986 130**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	8 126	7 214
	Summa Övriga rörelseintäkter	**8 126**	**7 214**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-305 167	-298 499
	Snö och halk-bekämpning	-15 750	-6 606
	Reparationer	-60 696	-22 608
	Planerat underhåll	-15 575	-156 250
	El	-83 553	-86 232
	Uppvärmning	-324 369	-279 206
	Vatten	-60 812	-55 448
	Sophämtning	-59 549	-56 527
	Fastighetsförsäkring	-32 174	-30 770
	Kabel-TV och bredband	-68 545	-54 589
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 100	-40 750
	Övriga driftkostnader	-38 021	-27 270
	Summa Driftskostnader	**-1 107 311**	**-1 114 755**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 400	-400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80	0
	Administrationskostnader	-6 484	-13 670
	Extern revision	-13 375	-13 375
	Medlemsavgifter	-14 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-3 378	-2 899
	Övriga förvaltningskostnader	-8 829	-2 125
	Summa Övriga externa kostnader	**-48 546**	**-42 469**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-4 320	-3 471
	Summa Personalkostnader	**-38 320**	**-37 471**

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	-388 980	-388 980
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 837	-12 837
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-401 817**	**-401 817**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-417 027	-291 577
	Övriga räntekostnader	-495	-585
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-417 522**	**-292 162**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 829 592	41 829 592
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 829 592**	**43 829 592**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 348 820	-4 959 840
	Årets avskrivningar	-388 980	-388 980
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 737 800**	**-5 348 820**
	Utgående redovisat värde	**38 091 792**	**38 480 772**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	24 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	4 230 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**37 800 000**	**28 830 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**22 000 000**	**22 000 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	118 493	118 493
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**118 493**	**118 493**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-41 473	-28 636
	Årets avskrivningar	-12 837	-12 837
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-54 310**	**-41 473**
	Utgående redovisat värde	**64 183**	**77 020**

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	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	17 851	20 201
	Summa Aktuell skattefordran	**17 851**	**20 201**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	487 949	445 310
	Övriga fordringar	55 247	45 660
	Summa Övriga fordringar	**543 196**	**490 970**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 190	1 242
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 466	16 998
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**7 656**	**18 240**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	800 000	450 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**800 000**	**450 000**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	3,68%	2027-03-25	6 471 340	217 880
Swedbank Hypotek	3,22%	2028-10-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,45%	2026-12-22	5 133 165	0
			16 604 505	**217 880**

Långfristig del	11 253 460
Nästa års amortering av långfristig skuld	217 880
Lån som ska konverteras inom ett år	5 133 165
Kortfristig del	5 351 045
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	217 880
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	871 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	501	0
Källskatt	14 519	13 671
Summa Övriga skulder	**15 020**	**13 671**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	173 519	152 025
Upplupna räntekostnader	57 215	7 786
Övriga upplupna kostnader	14 856	14 856
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**245 590**	**174 667**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Vadstena 2026-03-27.

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 Birgitta i Vadstena, org.nr. 769610-2503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Birgitta i Vadstena 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 december 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Birgitta i Vadstena 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.

Vadstena

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Cecilia M Lundén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Birgitta i Vadstena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maud Gustavsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:26:42

Hans Eskil Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 10:17:25

Laila Davidsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 15:35:11

Göran Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:19:51

Maria Cecilia M Lundén
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:26:17

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:34:13

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Birgitta i Vadstena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Cecilia M Lundén
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:24:20

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:40:20

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.