



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-08-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2115
9	garageplatser	0
18	p-platser	0
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>2115</b>

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

### 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
Ronnie Hörnvall	Ledamot	2023-06-07
Göran Pettersson	Ledamot	2018-06-24

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



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Per Ginning vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Åke Gustavsson (sammanställande), Åke Gustavsson samt Elisabeth Leufstedt, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-06-13.

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räkna man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 336 658 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna med 4%, samt en höjning med 4% 2024.

Målning av insidan av carport.

Målning av förrådsdörrar

Utbyte av fläktar och fläktkåpor i Lägenheterna

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	målning av förrådsbyggnad
2019	Utbyte av belysningsarmaturer vid lägenhetsdörrar
2020	Utbyte av motorvärmare, Borttagning av påväxt på balkongsocklar och belysningsstolpar, Modernisering av larmtelefonsystemet i hissarna.
2021	Installation av dörrautomatik samt installation av solceller och införande av gemensamhetsel

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

Årtal	Ändamål
2023	Utbyte av fönsterparti i en lägenhet, Byte av avbärräcken, trä, Utbyte av fläktar och fläktkåpor i alla lägenheter
2024	Entreparti strykning utsida, Målning av balkongtak och taksprång
2025	Utomhusbelysning
2026	Kodlås byte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	353	338	284	235
Skuldsättning, kr/kvm	8 414	8 517	8 620	8 723
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 414	8 517	8 620	8 723
Räntekänslighet, %	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	195	177	179	137
Årsavgifter, kr/kvm	844	811	803	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	932	889	835	819
Nettoomsättning, tkr	1 932	1 875	1 758	1 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	263	129	59
Soliditet, %	55	55	55	54

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	530 806	0	-314 393	216 413
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 315 106</b>	<b>0</b>	<b>-314 393</b>	<b>22 000 713</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-229 242	263 255	314 393	348 406
Årets resultat, kr	263 255	-263 255	-65 159	-65 159
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>34 013</b>	<b>0</b>	<b>249 234</b>	<b>283 247</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 349 119</b>	<b>0</b>	<b>-65 159</b>	<b>22 283 960</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 409 393 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	34 013
Årets resultat, kr	-65 159
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	409 393
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>283 247</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>283 247</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 237	1 875 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 829	5 597
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 971 066</b>	<b>1 880 720</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 249 660	-829 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 393	-107 625
Personalkostnader	Not 6	-38 982	-33 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 817	-401 811
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 807 852</b>	<b>-1 371 782</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>163 214</b>	<b>508 938</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 011	511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 384	-246 194
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-228 373</b>	<b>-245 683</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-65 159</b>	<b>263 255</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-65 159</b>	<b>263 255</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 869 752	39 258 732
Inventarier och installationer	Not 9	89 857	102 694
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	6 413
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 959 609</u>	<u>39 367 839</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>38 960 109</u></b>	<b><u>39 368 339</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 693
Övriga fordringar	Not 12	738 718	1 032 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 887	16 009
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>757 605</u>	<u>1 052 644</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	250 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>700 000</u>	<u>250 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 457 605</u></b>	<b><u>1 302 644</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>40 417 714</u></b>	<b><u>40 670 983</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 784 300	21 784 300
Fond för yttre underhåll	216 413	530 806
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>22 000 713</u>	<u>22 315 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	348 406	-229 242
Årets resultat	-65 159	263 255
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>283 247</u>	<u>34 013</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>22 283 960</u></b>	<b><u>22 349 119</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>10 133 165</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 794 735</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		7 661 570
Leverantörsskulder		126 604
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	198 341
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 000 589</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>18 133 754</u></b>	<b><u>18 321 865</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>40 417 714</u></b>	<b><u>40 670 983</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	163 214	508 938
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	401 817	401 811
	<u>565 031</u>	<u>910 749</u>
Erhållen ränta	15 011	73
Erlagd ränta	-243 834	-246 346
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>336 208</u>	<u>664 476</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 556	34 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	34 796	2 049
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>377 561</u></b>	<b><u>700 666</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-6 413
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-6 413</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-217 880	-217 880
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-217 880</u></b>	<b><u>-217 880</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>159 681</b>	<b>476 373</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 157 712	681 339
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 317 393</u>	<u>1 157 712</u>
	<b>159 681</b>	<b>476 373</b>

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### 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 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 784 484	1 715 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	45 000
Konsumtionsavgift el	102 224	75 515
Försäljning egenproducerad el	1 546	5 979
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 224
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	483	3 865
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 300	25 636
	<b>1 936 237</b>	<b>1 875 123</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd, skattereduktion förnybar el	29 350	0
Medlemsbonus	5 479	5 597
	<b>34 829</b>	<b>5 597</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-36 949	-25 971
El	-78 633	-60 028
Uppvärmning	-282 939	-265 839
Vatten	-51 059	-48 586
Renhållning	-40 597	-33 976
TV, bredband, iptelefoni	-47 910	-44 838
Hissar serviceavtal & besiktning	-23 564	-45 225
Förvaltningskostnader	-187 601	-172 546
Försäkringar	-29 036	-25 865
Fastighetsskatt	-39 725	-37 975
Periodiskt underhåll	-409 393	-50 468
Övriga driftskostnader	-22 254	-17 739
	<b>-1 249 660</b>	<b>-829 056</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-409 393	-50 468
	<b>-409 393</b>	<b>-50 468</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 300	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-73 669	-62 091
Kostnader överlåtelse och panter	0	-4 328
Föreningsverksamhet	-2 025	-1 585
Kontorsutrustning och -material	-3 652	-3 061
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 658	-5 400
Förbrukningsinventarier	-8 756	0
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämman och styrelse	-3 033	-7 225
Arrende, hyra, leasing	-2 300	-2 435
	<b>-117 393</b>	<b>-107 625</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-30 000	-26 000
Revisionsarvode	-5 000	-4 000
Sociala avgifter	-3 982	-3 291
	<b>-38 982</b>	<b>-33 291</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-388 980	-388 974
Installationer och inventarier	-12 837	-12 837
	<b>-401 817</b>	<b>-401 811</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 829 592	41 829 592
Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 829 592</b>	<b>43 829 592</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 570 860	-4 181 886
Årets avskrivningar byggnader	-388 980	-388 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 959 840</b>	<b>-4 570 860</b>

**Utgående redovisat värde**

38 869 752 39 258 732

Redovisade värden byggnader

36 869 752 37 258 732

Redovisade värden mark

2 000 000 2 000 000

**Fastighetsbeteckning:** Novisen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2005	24 600 000	4 230 000	28 830 000	28 830 000
		<b>24 600 000</b>	<b>4 230 000</b>	<b>28 830 000</b>	<b>28 830 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	118 493	118 493
Utgående anskaffningsvärden	118 493	118 493
Ingående avskrivningar	-15 799	-2 962
Årets avskrivningar	-12 837	-12 837
Utgående avskrivningar	-28 636	-15 799

**Utgående redovisat värde**

89 857 102 694

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 413	0
Årets Investering	0	6 413
Omklassificering till Byggnader och mark	-6 413	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>6 413</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	617 392	907 712
Skattekonto	95 552	102 254
Övrig skattefordran	21 226	22 976
Övriga fordringar	4 548	0
	<b>738 718</b>	<b>1 032 942</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	4 846	4 456
Upplupna ränteintäkter	2 275	438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 766	11 115
	<b>18 887</b>	<b>16 009</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats		
Placeringskonto, HSB Östergötland	3,90%	700 000	250 000
		<b>700 000</b>	<b>250 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	1,29%	2024-09-25	7 661 570	217 880
Swedbank Hypotek	1,37%	2025-08-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,45%	2026-12-22	5 133 165	0
			<b>17 794 735</b>	<b>217 880</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 133 165**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0  
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 661 570  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 661 570**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,36%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 871 520  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 705 335

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	10 500	0
Arbetsgivaravgifter	3 574	0
	<b>14 074</b>	<b>0</b>



2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	0	4 000
Upplupna räntekostnader	29 643	30 322
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 742	150 173
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 956	11 656
	<b>198 341</b>	<b>196 151</b>

.....  
Göran Pettersson.....  
Hans Eriksson.....  
Laila Davidsson.....  
Maud Gustavsson.....  
Ronnie Hörnvall

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

Per Ginning

Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Birgitta i Vadstena, org.nr. 769410-2503

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Birgitta i Vadstena 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 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 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. Risker 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Vadstena

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Ginning  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-27 kl. 12:40:05



**HANS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:47:45



**LAILA DAVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:39:10



**RONNIE HÖRNVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:18:00



**GÖRAN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:05:06



**PER GINNING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:10:49



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:00:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Birgitta i Vadstena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER GINNING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:13:30



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:02:34



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.