



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Katarina i Vadstena

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Katarina i Vadstena med säte i Vadstena org.nr. 769612-4366 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biktfadern 1	2006-01-01	2006

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2017
6	garageplatser	0
17	p-platser	0
Totalt 47 objekt		2017

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 15 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Ljungblad	Ledamot	2017-05-09
Peter Du Rietz	Ordförande	2023-05-31
Lennart Klausen	Ledamot	2019-05-07
Jane Wahlgren	Ledamot	2023-05-31
Tommy Jersenius	Ledamot	2023-05-31
Stefan Fredriksson	Ledamot	2018-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Du Rietz och Lena Ljungblad.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Klausen, Lena Ljungblad, Tommy Jersenius och Peter Du Rietz.

Revisorer har varit: Bo Johansson med Britt-Marie Sena som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Per Våtz (sammankallande) och Olof Forslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23, en extrastämma hölls 2023-09-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

Årets resultat blev minus 9 136 kr. Detta pga ökade räntekostnader. Räntan har ökat med 78%, 191 364 kr, mot föregående år.

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 2023-10-17.

Nya stadgar, 2023-års normalstadgar antagna. Nödtelefon i hissarna uppgraderade till digital uppringning. Ovk i Katarinasalen utförd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Beskränning av de större träden inom föreningens område. Borttagning av algpåväxt på balkonger och vissa takutsprång samt fläckborttagning på husfasaderna.

Årtal	Ändamål
2021	Montering av akustikplattor i Katarinasalens tak. Ett mindre snörasskydd monterat vid parkering.
2020	Installation av solceller. Förbättrad belysning i förråden. OVK genomförd. Utbyte av ytmaterial på balkonggolv.
2019	Brandsäkerhetskontroll
2018	Utbyte av friskluftsfilter i lägenheterna, ny mangel, ny TV i samlingshallen, nya routrar och digitalboxar i lägenheterna, ny energideklaration utförd.
2017	Nya portkodlås, ny belysning i hissar, internet i samlingshallen.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte reglerventiler värme.
2025	Byte av cirkulationspump för värme, ovk-besiktning
2026	Målning av plåttak och takutsprång, strykning av träpaneler, målning av trapphus, byte tvättmaskin och torkskåp
2027	Målning ståldörrar.
2028	Ny energideklaration. Byte halogenlampor på exteriörbelysning. Byte värmeväxlare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	320	355	339
Skuldsättning, kr/kvm	8 819	8 907	9 148	9 266
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 819	8 907	9 148	9 266
Räntekänslighet, %	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	170	160	168	155
Årsavgifter, kr/kvm	908	865	865	865
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	947	916	899	898
Nettoomsättning, tkr	1 897	1 809	1 800	1 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	159	265	-381
Soliditet, %	60	60	59	59

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

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

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

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

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

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 100 000	0	0	26 100 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	376 566	0	132 000	508 566
S:a bundet eget kapital, kr	26 476 566	0	132 000	26 608 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	499 675	158 831	-132 000	526 506
Årets resultat, kr	158 831	-158 831	-9 136	-9 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	658 506	0	-141 136	517 370
S:a eget kapital, kr	27 135 072	0	-9 136	27 125 936

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	658 506
Årets resultat, kr	-9 136
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	517 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	517 370

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 896 755	1 808 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 678	39 119
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 909 433	1 847 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-951 342	-883 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 802	-105 335
Personalkostnader	Not 6	-51 267	-42 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 000	-423 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 530 411	-1 454 082
RÖRELSERESULTAT		379 021	393 687
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48 981	10 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 138	-245 774
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-388 157	-234 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 136	158 831
ÅRETS RESULTAT		-9 136	158 831

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 884 132	43 307 132
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>42 884 132</u>	<u>43 307 132</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 884 632</u>	<u>43 307 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		800	1 000
Övriga fordringar	Not 10	905 178	560 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 058	51 549
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>953 036</u>	<u>612 795</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 453 036</u>	<u>2 112 795</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 337 668</u>	<u>45 420 427</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	26 100 000	26 100 000	
Fond för yttre underhåll	508 566	376 566	
Summa bundet eget kapital	26 608 566	26 476 566	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	526 506	499 675	
Årets resultat	-9 136	158 831	
Summa fritt eget kapital	517 370	658 506	
Summa eget kapital	27 125 936	27 135 072	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		0	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 787 584	10 965 334
Leverantörsskulder		98 486	153 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	1 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	325 662	165 033
Summa kortfristiga skulder		18 211 732	11 285 355
Summa skulder		18 211 732	18 285 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 337 668	45 420 427	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	379 021	393 687
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	423 000	423 000
	<u>802 021</u>	<u>816 687</u>
Erhållen ränta	46 731	9 810
Erlagd ränta	-311 042	-243 790
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>537 710</u>	<u>582 707</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 821	-7 329
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-21 970	-10 629
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>551 562</u>	<u>564 749</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-177 750	-487 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-177 750</u>	<u>-487 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	373 812	77 749
Likvida medel vid årets början	1 985 781	1 908 033
Likvida medel vid årets slut	<u>2 359 593</u>	<u>1 985 781</u>
	373 812	77 749

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	241 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 832 148	1 744 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	41 850	44 400
Hysesintäkt övrigt	12 900	11 641
Försäljning egenproducerad el	7 231	6 077
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 626	1 684
	1 896 755	1 808 650
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	7 135	0
Övrigt	0	33 351
Medlemsbonus	5 543	5 768
	12 678	39 119
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 626	-32 905
El	-36 546	-35 354
Uppvärmning	-256 495	-240 957
Vatten	-49 707	-46 617
Renhållning	-44 730	-38 784
TV, bredband, iptelefoni	-82 745	-75 727
Hissar serviceavtal & besiktning	-62 903	-19 800
Förvaltningskostnader	-247 946	-228 287
Försäkringar	-38 379	-36 234
Fastighetsskatt	-42 965	-36 456
Periodiskt underhåll	0	-64 375
Övriga driftskostnader	-57 301	-27 544
	-951 342	-883 039
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-64 375
	0	-64 375
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-65 585	-63 581
Kostnader överlåtelse och panter	-1 208	-1 208
Föreningsverksamhet	-3 607	-6 008
Kontorsutrustning och -material	-2 288	-631
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 590	-7 867
Förbrukningsinventarier	-299	-2 796
Medlemsavgifter HSB	-9 600	-9 600
Stämma och styrelse	-6 324	-2 771
	-104 802	-105 335
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-33 000	-29 700
Övriga arvoden	-5 100	-4 000
Övriga personalkostnader	-320	-704
Revisionsarvode	-3 900	-3 100
Sociala avgifter	-7 347	-5 204
Utbildning	-1 600	0
	-51 267	-42 708
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-423 000	-423 000
	-423 000	-423 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 352 200	45 352 200
Ingående anskaffningsvärde mark	2 100 000	2 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 452 200	47 452 200

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 145 068	-3 722 068
Årets avskrivningar byggnader	-423 000	-423 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 568 068	-4 145 068

Utgående redovisat värde

42 884 132 43 307 132

Redovisade värden byggnader

40 784 132 41 207 132

Redovisade värden mark

2 100 000 2 100 000

Fastighetsbeteckning: Biktfadern 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2006	23 400 000	4 033 000	27 433 000	27 433 000
Lokaler		241 000		241 000	241 000
		23 641 000	4 033 000	27 674 000	27 674 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	21 153 000	21 153 000
Summa ställda säkerheter	21 153 000	21 153 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	859 593	485 781
Skattekonto	25 043	48 274
Övrig skattefordran	17 149	21 239
Övriga fordringar	3 393	4 952
	905 178	560 247

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	4 875	2 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 183	48 924
	47 058	51 549

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placeringskonto	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,17%	2024-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek	4,45%	2024-01-02	3 787 584	237 000
Stadshypotek	4,50%	2024-01-02	7 000 000	0
			17 787 584	237 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				17 787 584
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				17 787 584
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				948 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 602 584

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 519
	0	1 519

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	128 748	2 652
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 708	151 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 206	10 906
	325 662	165 033

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jane Wahlgren

.....
Lena Ljungblad

.....
Lennart Klausen

.....
Peter Du Rietz

.....
Stefan Fredriksson

.....
Tommy Jersenius

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

Bo Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Katarina i Vadstena, org.nr. 769612-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Katarina 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 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 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 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 Katarina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Bo Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PETER DU RIETZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:30:28



TOMMY JERSENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:15:30



LENA LJUNGBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:40:56



LENNART KLAUSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:28:47



JANE WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:13:15



STEFAN FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:35:09



BO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 07:31:13



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:27:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 07:33:03



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:28:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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