



## ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

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
Adolf Willim	Ledamot	2020-05-25
Laila Davidsson	Ledamot	2019-05-29
Marie Jansson	Ledamot	2022-06-03
Göran Pettersson	Ledamot	2018-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Davidsson, Adolf Willim, Marie Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Adolf Willim, Maud Gustafsson, Laila Davidsson, Marie Jansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Monica Thomasson (sammankallande), Åke Gustavsson valda vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2022.

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	Uttbyte av fönsterparti i en lägenhet, Byte av avbärrräcken, trä, Entreperti strykning utsida, Målning av balkongtak och taksprång
2024	-----
2025	-----
2026	-----
2027	-----

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Birgittastrandens samfällighetsförening i Vadstena finns kvar "på pappret" men det har slutets ett avtal där Vadstena kommun tar över ansvaret för skötsel och underhåll. Alla fastigheter utmed vägen har en andel i Birgittastrands samfällighetsförening, org.nr. 717901-7764.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	338	284	235	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 517	8 620	8 723	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	177	179	137	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	392	404	380	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	811	803	788	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	835	819	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 875	1 758	1 726	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	129	59	0	0
Soliditet, %	55	55	54	0	0

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**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	502 273	0	28 533	530 806
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 286 573</b>	<b>0</b>	<b>28 533</b>	<b>22 315 106</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-329 218	128 509	-28 533	-229 242
Årets resultat, kr	128 509	-128 509	263 255	263 255
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-200 709</b>	<b>0</b>	<b>234 722</b>	<b>34 013</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 085 864</b>	<b>0</b>	<b>263 255</b>	<b>22 349 119</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 467 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	-200 709
Årets resultat, kr	263 255
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 467
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>34 013</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>34 013</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 875 123	1 758 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 597	7 508
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 880 720</strong>	<strong>1 765 899</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-829 056	-853 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 625	-90 432
Personalkostnader	Not 6	-33 291	-33 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 811	-374 292
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-1 371 782</strong>	<strong>-1 351 827</strong>
<strong>RÖLSERESULTAT</strong>		<strong>508 938</strong>	<strong>414 072</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		511	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 194	-286 146
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-245 683</strong>	<strong>-285 563</strong>
<strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>263 255</strong>	<strong>128 509</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>263 255</strong>	<strong>128 509</strong>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 258 732	39 647 706
Inventarier och installationer	Not 9	102 694	115 531
Pågående nyanläggningar	Not 10	6 413	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 367 839</b>	<b>39 763 237</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 368 339</b>	<b>39 763 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 693	0
Övriga fordringar	Not 12	1 032 942	845 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 009	14 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 052 644</b>	<b>859 975</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	250 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 302 644</b>	<b>859 975</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 670 983</b>	<b>40 623 712</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<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	530 806	502 273
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>22 315 106</b>	<b>22 286 573</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-229 242	-329 218
Årets resultat	263 255	128 509
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>34 013</b>	<b>-200 709</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 349 119</b>	<b>22 085 864</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 17 794 735	18 012 615
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 794 735</b>	<b>18 012 615</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	217 880	217 880
Leverantörsskulder	113 099	113 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 196 151	194 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>527 130</b>	<b>525 233</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>18 321 865</b>	<b>18 537 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 670 983</b>	<b>40 623 712</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	508 938	414 072
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	401 811	374 292
	<u>910 749</u>	<u>788 364</u>
Erhållen ränta	73	700
Erlagd ränta	-246 346	-167 771
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>664 476</u>	<u>621 293</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 141	-73 893
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 049	-7 841
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>700 666</u>	<u>539 559</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 413	-408 459
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-118 493
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-6 413</u>	<u>-526 952</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-217 880	-217 880
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-217 880</u>	<u>-217 880</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>476 373</b>	<b>-205 273</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	681 339	886 612
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 157 712</u>	<u>681 339</u>
	<b>476 373</b>	<b>-205 273</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).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 715 904	1 698 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 000	45 750
Konsumtionsavgift el	75 515	61
Försäljning egenproducerad el	5 979	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 224	13 644
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 865	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	25 636	0
	<b>1 875 123</b>	<b>1 758 391</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Medlemsbonus	5 597	7 508
	<b>5 597</b>	<b>7 508</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-25 971	-21 713
El	-60 028	-50 237
Uppvärmning	-265 839	-275 758
Vatten	-48 586	-53 330
Renhållning	-33 976	-35 747
TV, bredband, iptelefoni	-44 838	-40 871
Hissar serviceavtal & besiktning	-45 225	-26 154
Förvaltningskostnader	-172 546	-158 750
Försäkringar	-25 865	-21 390
Fastighetsskatt	-37 975	-36 475
Periodiskt underhåll	-50 468	-97 515
Övriga driftskostnader	-17 739	-35 463
	<b>-829 056</b>	<b>-853 404</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-50 468	-97 515
	<b>-50 468</b>	<b>-97 515</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-9 651
Övriga förvaltningskostnader	-62 091	-55 815
Kostnader överlåtelse och panter	-4 328	0
Föreningsverksamhet	-1 585	-4 196
Kontorsutrustning och -material	-3 061	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 400	-1 611
Förbrukningsinventarier	0	-5 519
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-7 225	-2 095
Arrende, hyra, leasing	-2 435	-1 545
	<b>-107 625</b>	<b>-90 432</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-26 000	-26 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-3 291	-3 699
	<b>-33 291</b>	<b>-33 699</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-388 974	-371 330
Installationer och inventarier	-12 837	-2 962
	<b>-401 811</b>	<b>-374 292</b>

2022-12-31 2021-12-31

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

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 829 592	41 512 000
Årets investering byggnader	0	317 592
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	-4 181 886	-3 810 556
Årets avskrivningar byggnader	-388 974	-371 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 570 860</b>	<b>-4 181 886</b>

**Utgående redovisat värde**

39 258 732 39 647 706

Redovisade värden byggnader	37 258 732	37 647 706
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	23 630 000
		<b>24 600 000</b>	<b>4 230 000</b>	<b>28 830 000</b>	<b>23 630 000</b>

**Ställda säkerheter**

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	0
Årets investeringar	0	118 493
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>118 493</b>	<b>118 493</b>

Ingående avskrivningar	-2 962	0
Årets avskrivningar	-12 837	-2 962
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 799</b>	<b>-2 962</b>

**Utgående redovisat värde** 102 694 115 531

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	27 626
Årets Investering	6 413	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-27 626
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>6 413</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser ventilation, och planeras vara klart våren 2023. Till en total utgift av 230 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 15 år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	907 712	681 339
Skattekonto	102 254	48 488
Övrig skattefordran	22 976	24 476
Övriga fordringar	0	91 206
	<b>1 032 942</b>	<b>845 509</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	4 456	3 583
Upplupna ränteintäkter	438	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 115	10 882
	<b>16 009</b>	<b>14 465</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonto	250 000	0
	<b>250 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	1,29%	2024-09-25	7 879 450	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>18 012 615</b>	<b>217 880</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 794 735**

Nästa års amortering av långfristig skuld 217 880  
 Lån som ska konverteras inom ett år 0  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **217 880**

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 16 923 215

2022-12-31

2021-12-31

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	4 000	0
Upplupna räntekostnader	30 322	30 474
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 173	152 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 656	11 156
	<u>196 151</u>	<u>194 035</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Adolf Willim.....  
Göran Pettersson.....  
Laila Davidsson.....  
Marie Jansson.....  
Maud Gustavsson

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

Per Ginning  
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# 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 2022.

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 2022 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, förfälskning, 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 2022 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. Revisor 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vadstena

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Ginning  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-02 kl. 14:10:28



**ADOLF WILLIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 17:57:53



**MARIE JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 09:13:58



**LAILA DAVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 14:30:36



**GÖRAN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 22:15:35



**PER GINNING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:28:50



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:25:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-26 kl. 10:30:36



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:26:00



## 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.

### 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 står något i årsredovisningen.