



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf 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 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-23.

### 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2017
7	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 48 objekt</b>		<b>2017</b>

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	Ordförande	2018-05-16
Claes-Göran Hemborg	Ledamot	2017-05-09
Lennart Klausen	Ledamot	2019-05-07
Stefan Fredriksson	Ledamot	2018-05-16
Peter Du Rietz	Ledamot	2022-05-29
Britt-Marie Gustavsson	Ledamot	2021-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Gustavsson, Cleas Hemborg, Lennart Klausen



Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes-Göran Hemborg, Lennart Klausen, Lena Ljungblad, Peter Du Rietz.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Bo Johansson med Lars Göran Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Göran Lindström (sammankallande) och Olof Forslund, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 den 2022-02-01.

Beskärning av de större träden inom föreningens område. Borttagning av algpåväxt på balkonger och vissa takutsprång samt fläckborttagning på husfasaderna. Påbörjad översyn av vatten- och värmeförbrukning. Munlig information till samtliga boende om vad vi ska tänka på i kristider.

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

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 friskluftsfiler 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 av cirkulationspump för värme, ny grovtvättmaskin, byte motorvärmarruttag.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

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	320	355	339	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 907	9 148	9 266	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	160	168	155	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	438	399	714	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	865	865	865	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	899	898	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 809	1 800	1 805	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	265	-381	0	0
Soliditet, %	60	59	59	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	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	326 941	0	49 625	376 566
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>26 426 941</b>	<b>0</b>	<b>49 625</b>	<b>26 476 566</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	283 646	265 654	-49 625	499 675
Årets resultat, kr	265 654	-265 654	158 831	158 831
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>549 300</b>	<b>0</b>	<b>109 206</b>	<b>658 506</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 976 241</b>	<b>0</b>	<b>158 831</b>	<b>27 135 072</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt anspråkstagande skett med 64 375 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller anspråkstagande från underhållsfonden.

#### **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	549 299
Årets resultat, kr	158 831
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Anspråkstagande av underhållsfond, kr	64 376
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>658 506</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>658 506</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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 808 650	1 799 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 119	13 046
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 847 769</b>	<b>1 812 934</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-883 039	-805 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 335	-93 566
Personalkostnader	Not 6	-42 708	-37 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 000	-421 616
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 454 082</b>	<b>-1 357 659</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>393 687</b>	<b>455 275</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 918	4 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 774	-195 181
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-234 856</b>	<b>-190 629</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>158 831</b>	<b>264 646</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>158 831</b>	<b>264 646</b>
Skatt på årets resultat	Not 8	0	1 008
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>158 831</b>	<b>265 654</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 307 132	43 730 132
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 307 132</u>	<u>43 730 132</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>43 307 632</u></b>	<b><u>43 730 632</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 150
Övriga fordringar	Not 11	560 247	1 325 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 549	50 075
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>612 795</u>	<u>1 376 609</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	650 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>650 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 112 795</u></b>	<b><u>2 026 609</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>45 420 427</u></b>	<b><u>45 757 241</u></b>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 100 000	26 100 000
Fond för yttre underhåll		376 566	326 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 476 566</b>	<b>26 426 941</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		499 675	283 646
Årets resultat		158 831	265 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>658 506</b>	<b>549 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 135 072</b>	<b>26 976 240</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 000 000	14 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 965 334	4 452 334
Leverantörsskulder		153 469	166 070
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 519	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	165 033	162 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 285 355</b>	<b>4 781 000</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 285 355</b>	<b>18 781 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 420 427</b>	<b>45 757 241</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	393 687	455 275
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	423 000	421 616
	<u>816 687</u>	<u>876 891</u>
Erhållen ränta	9 810	3 414
Erlagd ränta	-243 790	-195 158
Betald inkomstskatt	0	1 008
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>582 707</u>	<u>686 155</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 329	5 962
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 629	69 459
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>564 749</u></b>	<b><u>761 575</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	49 800
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>49 800</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-487 000	-237 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-487 000</u></b>	<b><u>-237 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>77 749</b>	<b>574 375</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 908 033	1 333 657
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 985 781</u>	<u>1 908 032</u>
	<b>77 749</b>	<b>574 375</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	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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 744 848	1 744 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 400	45 600
Hysesintäkt övrigt	11 641	8 250
Försäljning egenproducerad el	6 077	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 684	1 190
	<b>1 808 650</b>	<b>1 799 888</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	33 351	4 913
Medlemsbonus	5 768	8 133
	<b>39 119</b>	<b>13 046</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-32 905	-20 467
El	-35 354	-36 152
Uppvärmning	-240 957	-254 953
Vatten	-46 617	-47 017
Renhållning	-38 784	-39 729
TV, bredband, iptelefoni	-75 727	-71 549
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 800	-18 372
Förvaltningskostnader	-228 287	-214 365
Försäkringar	-36 234	-34 672
Fastighetsskatt	-36 456	-35 022
Periodiskt underhåll	-64 375	-28 994
Övriga driftskostnader	-27 544	-4 119
	<b>-883 039</b>	<b>-805 411</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-64 375	-28 994
	<b>-64 375</b>	<b>-28 994</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 875	-10 925
Övriga förvaltningskostnader	-63 581	-56 689
Kostnader överlåtelse och panter	-1 208	-1 666
Föreningsverksamhet	-6 008	-3 982
Kontorsutrustning och -material	-631	-1 337
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 867	-6 378
Förbrukningsinventarier	-2 796	-2 408
Medlemsavgifter HSB	-9 600	-9 600
Stämma och styrelse	-2 771	-582
	<b>-105 335</b>	<b>-93 566</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-29 700	-29 700
Övriga arvoden	-4 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-704	0
Revisionsarvode	-3 100	0
Sociala avgifter	-5 204	-3 767
Utbildning	0	-1 600
	<b>-42 708</b>	<b>-37 067</b>

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader

-423 000	-421 616
<b>-423 000</b>	<b>-421 616</b>

**Not 8 INKOMSTSKATT**

Skattereduktion för förnybar el

0	1 008
---	-------

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 352 200	45 402 000
Årets investering byggnader	0	-49 800
Ingående anskaffningsvärde mark	2 100 000	2 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 452 200</b>	<b>47 452 200</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 722 068	-3 300 452
Årets avskrivningar byggnader	-423 000	-421 616
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 145 068</b>	<b>-3 722 068</b>

**Utgående redovisat värde**

43 307 132 43 730 132

Redovisade värden byggnader	41 207 132	41 630 132
Redovisade värden mark	2 100 000	2 100 000

**Fastighetsbeteckning:** Biktfadern 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2006	23 400 000	4 033 000	27 433 000	22 633 000
Lokaler		241 000		241 000	
		<b>23 641 000</b>	<b>4 033 000</b>	<b>27 674 000</b>	<b>22 633 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	21 153 000	21 153 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 153 000</b>	<b>21 153 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	485 781	1 258 033
Skattekonto	48 274	36 539
Övrig skattefordran	21 239	22 679
Övriga fordringar	4 952	8 133
	<b>560 247</b>	<b>1 325 384</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	2 625	1 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 924	48 558
	<b>51 549</b>	<b>50 075</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonto	1 500 000	650 000
	<b>1 500 000</b>	<b>650 000</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,17%	2024-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,01%	2023-06-30	3 965 334	237 000
Stadshypotek	1,23%	2023-06-30	7 000 000	0
			<b>17 965 334</b>	<b>237 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 000 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				10 965 334
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>10 965 334</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				948 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 780 334

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	1 519	0
	<b>1 519</b>	<b>0</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	2 652	668
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 475	151 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 906	10 406
	<b>165 033</b>	<b>162 596</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Britt-Marie Gustavsson

.....  
Claes-Göran Hemborg

.....  
Lena Ljungblad

.....  
Lennart Klausen

.....  
Peter Du Rietz

.....  
Stefan Fredriksson

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

Bo Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe  
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 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, 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 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 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 överträdelse 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

Bo Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Katarina i Vadstena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA LJUNGBLAD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 14:13:32



**BRITT-MARIE GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:34:51



**CLAES-GÖRAN HEMBOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 11:11:23



**PETER DU RIETZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:45:46



**LENNART KLAUSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 12:19:11



**STEFAN FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 14:30:26



**BO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 06:48:26



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:39:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-03 kl. 06:45:12



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:40:12



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

### RESULTATRÄKNINGEN

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

### AVSKRIVNINGAR

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

### BALANSRÄKNINGEN

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

### KASSA OCH BANK

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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