

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsföreningen Birgitta i Vadstena

Org nr 769610-2503

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 16:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2005 på fastigheten Novisen 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Johan den III:s väg 8 A-D.

Föreningens hus inrymmer 25 lägenheter med en sammanlagd yta 2 115 kvm. 16 bilplatser och 9 carportar. Medelyta för bostäder är cirka 85 kvm.

Gemensamma utrymmen: miljöhus, förrådshus.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande större, utöver löpande underhåll utförts:

Utbyte av motorvärmare, borttagande av påväxt på balkongsocklar och belysningsstolpar samt modernisering av larmtelefonsystemet i hissarna.

Styrelsen bedömer att inga underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren:

2021: Installation av dörrautomatik, montering av solceller och övergång till gemensamhetsel med individuell mätning. För åren 2022–24 ser vi inga stora arbeten. År 2025 finns det stora målningsarbeten och 2030 takarbeten och byte av värmecentral inplanerade i underhållsplanen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Fastigheterna är försäkrade i IF. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningen har kabel-TV via Sappa och bredband via och Vökby.

Årsavgifterna för 2020 har varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 788 kr/kvm. Den 1 januari 2021 höjs årsavgifterna med 2%. Med tanke på framtida underhållsbehov kommer troligtvis årsavgifterna behöva höjas med 2% per år fram till 2030. Hyran för carport och garageplatser har varit totalt 50 400 kr.

Bostadsrättsföreningen har fått 6 055 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 448 375 kr. Under året har föreningen amorterat 163 410 kr samt gjort en extra amortering med 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Årets resultat blev 59 228 kr.

## Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Eriksson, ordförande

Laila Davidsson, sekreterare

Monica Thomasson, ledamot

Adolf Willim, ledamot

Göran Pettersson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Laila Davidsson, Hans Eriksson och Monica Thomasson. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter Hans Eriksson, Laila Davidsson, Monica Thomasson och Adolf Willim två i förening.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 38 (38) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelse skett.

Revisorer har varit Per Ginning, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Hans Eriksson

Ersättare: Adolf Willim

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2020, coronapandemisäkert under bar himmel, med 21 deltagare

Valberedningen har bestått av Gunnar Hillman och Åke Gustavsson

Studie- och fritidsorganisatör har varit Maud Gustavsson och Gunnel Andersson.

Kurser och konferenser: Under verksamhetsåret har Hans Eriksson närvarat vid en förvaltningsträff och deltagit i utbildningar att läsa en årsredovisning samt nytt fakturasystem.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 1 726  | 1 726  | 1 684  | 1 673  | 1 639  |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 446    | 489    | 458    | 512    | 436    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 59     | 58     | 30     | 43     | -105   |
| Balansomslutning (tkr)                  | 40 721 | 41 249 | 41 428 | 41 635 | 41 799 |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 509    | 504    | 466    | 398    | 331    |
| Soliditet (%)                           | 54%    | 53%    | 53%    | 52%    | 52%    |

### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 21 784 300           | 503 788                 | -447 573               | 57 613            | 21 898 128 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman                        |                      |                         | 57 613                 | -57 613           |            |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 81 000                  | -81 000                |                   |            |
| Ianspråkstagande av fond för yttre<br>underhåll                       |                      | -76 000                 | 76 000                 |                   |            |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                        | 59 228            |            |
| Belopp vid årets utgång                                               | 21 784 300           | 508 788                 | -394 960               | 59 228            | 21 957 355 |

*aw*

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                         |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                                     | -389 960        |
| Disposition ur Fond för yttre underhåll                 | 76 000          |
| Avsatt till Fond för yttre underhåll                    | -81 000         |
| Årets resultat                                          | 59 228          |
| <b>Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman</b> | <b>-335 733</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Balanseras i ny räkning | -335 733 |
|-------------------------|----------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 726 042                | 1 726 237                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 6 055                    | 6 905                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 732 097</b>         | <b>1 733 142</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -804 421                 | -759 581                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -85 726                  | -89 380                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -33 699                  | -33 063                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -362 508                 | -362 508                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 286 354</b>        | <b>-1 244 532</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>445 744</b>           | <b>488 610</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 003                    | 766                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -388 519                 | -431 763                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-386 516</b>          | <b>-430 997</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>59 228</b>            | <b>57 613</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |       | <b>59 228</b>            | <b>57 613</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>59 228</b>            | <b>57 613</b>            |

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 39 701 444 40 063 952

Pågående nyanläggningar

Not 9 27 626 0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

39 729 070 40 063 952

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

500 500

**Summa anläggningstillgångar**

39 729 570 40 064 452

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 11 771 577 969 362

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 19 777 14 693

**Summa kortfristiga fordringar**

791 354 984 056

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 200 000 200 000

**Summa kortfristiga placeringar**

200 000 200 000

**Summa omsättningstillgångar**

991 354 1 184 056

**Summa tillgångar**

40 720 924 41 248 508

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 784 300

21 784 300

Fond för yttre underhåll

508 788

503 788

**Summa bundet eget kapital**

22 293 088

22 288 088

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-394 960

-447 573

Årets resultat

59 228

57 613

**Summa fritt eget kapital**

-335 733

-389 960

**Summa eget kapital**

Not 14

21 957 355

21 898 128

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

13 097 330

18 793 905

**Summa långfristiga skulder**

13 097 330

18 793 905

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 351 045

217 880

Leverantörsskulder

97 754

149 068

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

12 699

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

204 741

189 527

**Summa kortfristiga skulder**

5 666 239

556 475

**Summa skulder**

18 763 569

19 350 380

**Summa eget kapital och skulder**

40 720 924

41 248 508

| Kassaflödesanalys                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 59 228                   | 57 613                   |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                          |                          |
| Avskrivningar                                                             | 362 508                  | 362 508                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 421 736                  | 420 121                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -32 694                  | -46 032                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -23 401                  | -19 061                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>365 641</b>           | <b>355 028</b>           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -27 626                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-27 626</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -563 410                 | -217 880                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-563 410</b>          | <b>-217 880</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-225 395</b>          | <b>137 148</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>1 112 008</b>         | <b>974 859</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>886 612</b>           | <b>1 112 007</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

an

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 104 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller 5 133 165 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt

| Noter |                                                            |                          |                          |
|-------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|       | Årsavgifter bostäder                                       | 1 665 600                | 1 665 600                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                          | 45 150                   | 46 500                   |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                | 13 644                   | 12 509                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                 | 1 648                    | 1 628                    |
|       |                                                            | <b>1 726 042</b>         | <b>1 726 237</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                     |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                      | 0                        | 2 412                    |
|       | Bonus                                                      | 6 055                    | 4 493                    |
|       |                                                            | <b>6 055</b>             | <b>6 905</b>             |
| Not 4 | Driftskostnader                                            |                          |                          |
|       | Reparationer                                               | -23 427                  | -2 772                   |
|       | El                                                         | -24 622                  | -31 826                  |
|       | Uppvärmning                                                | -215 121                 | -281 197                 |
|       | Vatten                                                     | -49 202                  | -49 625                  |
|       | Renhållning                                                | -28 660                  | -30 152                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                   | -40 907                  | -39 916                  |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                           | -105 304                 | -41 601                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                            | -157 535                 | -166 591                 |
|       | Försäkringar                                               | -20 602                  | -20 941                  |
|       | Fastighetsskatt                                            | -35 725                  | -34 425                  |
|       | Periodiskt underhåll                                       | -76 000                  | -29 105                  |
|       | Övriga driftskostnader                                     | -27 317                  | -31 429                  |
|       |                                                            | <b>-804 421</b>          | <b>-759 581</b>          |
|       | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>             |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                           | -76 000                  | -29 105                  |
|       |                                                            | <b>-76 000</b>           | <b>-29 105</b>           |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                   |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                                    | -9 800                   | -9 438                   |
|       | Förvaltningskostnader                                      | -63 314                  | -54 370                  |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                           | -1 183                   | -2 093                   |
|       | Föreningsverksamhet                                        | 0                        | -1 162                   |
|       | Kontorsutrustning och -material                            | -929                     | -608                     |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto              | 0                        | -6 447                   |
|       | Medlemsavgifter HSB                                        | -10 000                  | -10 000                  |
|       | Stämma och styrelse                                        | -500                     | -5 262                   |
|       |                                                            | <b>-85 726</b>           | <b>-89 380</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden                              |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                      | -26 000                  | -26 000                  |
|       | Revisionsarvode                                            | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Sociala avgifter                                           | -3 699                   | -3 063                   |
|       |                                                            | <b>-33 699</b>           | <b>-33 063</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                          |                          |
|       | Byggnader                                                  | -362 508                 | -362 508                 |
|       | Summa avskrivningar                                        | <b>-362 508</b>          | <b>-362 508</b>          |

| Not 8 Byggnader och mark                                                     |           | 2020-12-31 | 2019-12-31 |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                                              |           |            |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                         |           | 41 512 000 | 41 512 000 |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                              |           | 2 000 000  | 2 000 000  |            |            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                     |           | 43 512 000 | 43 512 000 |            |            |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan                                       |           |            |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                                             |           | -3 448 048 | -3 085 540 |            |            |
| Årets avskrivningar byggnader                                                |           | -362 508   | -362 508   |            |            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan                              |           | -3 810 556 | -3 448 048 |            |            |
| Utgående bokfört värde                                                       |           | 39 701 444 | 40 063 952 |            |            |
| Bokförda värden byggnader                                                    |           | 37 701 444 | 38 063 952 |            |            |
| Bokförda värden mark                                                         |           | 2 000 000  | 2 000 000  |            |            |
| Fastighetsbeteckning:                                                        | Novisen 1 |            |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                                               | Värdeår   | Byggnad    | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                                                            | 2005      | 19 400 000 | 4 230 000  | 23 630 000 | 23 630 000 |
|                                                                              |           | 19 400 000 | 4 230 000  | 23 630 000 | 23 630 000 |
| Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15                    |           |            |            |            |            |
| Not 9 Pågående nyanläggningar                                                |           |            |            |            |            |
| Årets Investering, avser installation solceller, beräknad kostnad 400 000 kr |           | 27 626     | 0          |            |            |
| Beräknas vara klart under juni månad                                         |           |            |            |            |            |
| Utgående värde pågående nyanläggningar                                       |           | 27 626     | 0          |            |            |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav                                |           |            |            |            |            |
| Medlemsandel HSB                                                             |           | 500        | 500        |            |            |
|                                                                              |           | 500        | 500        |            |            |
| Not 11 Övriga fordringar                                                     |           |            |            |            |            |
| Avräkning HSB                                                                |           | 686 612    | 912 008    |            |            |
| Skattekonto                                                                  |           | 59 739     | 27 672     |            |            |
| Övrig skattefordran                                                          |           | 25 226     | 26 526     |            |            |
| Övriga fordringar                                                            |           | 0          | 3 157      |            |            |
|                                                                              |           | 771 577    | 969 362    |            |            |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          |           |            |            |            |            |
| Förutbetald försäkring                                                       |           | 3 474      | 3 614      |            |            |
| Upplupna ränteintäkter                                                       |           | 117        | 83         |            |            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          |           | 16 186     | 10 996     |            |            |
|                                                                              |           | 19 777     | 14 693     |            |            |

an



HSB-dokumentation

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Placeringskonto | 200 000        | 200 000        |
|                 | <u>200 000</u> | <u>200 000</u> |

**Not 14 Eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 21 784 300           | 0                       | 503 788                 | -447 573               | 57 613         |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 57 613                 | -57 613        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 81 000                  | -81 000                |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -76 000                 | 76 000                 |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 59 228         |
| Belopp vid årets utgång                                               | <b>21 784 300</b>    | <b>0</b>                | <b>508 788</b>          | <b>-394 960</b>        | <b>59 228</b>  |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek |              | 1,29%     | 2024-09-25 | 8 315 210         | 217 880                 |
| Swedbank Hypotek |              | 1,37%     | 2025-08-25 | 5 000 000         | 0                       |
| Swedbank Hypotek |              | 2,19%     | 2021-12-22 | 5 133 165         | 0                       |
|                  |              |           |            | <b>18 448 375</b> | <b>217 880</b>          |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>13 097 330</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 871 520           |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 17 358 975        |

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 22 000 000        | 22 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <u>22 000 000</u> | <u>22 000 000</u> |

an



HSB - Allmänna Rättigheter

HSB brf Birgitta i Vadstena

Org nr 769610-2503

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |               |          |
|-----------------------|---------------|----------|
| Personalens källskatt | 9 000         | 0        |
| Arbetsgivaravgifter   | 3 699         | 0        |
|                       | <u>12 699</u> | <u>0</u> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 47 270         | 41 702         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 146 615        | 137 269        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 856         | 10 556         |
|                                                     | <u>204 741</u> | <u>189 527</u> |

Vadstena 6/4 2021

  
Adolf Willim

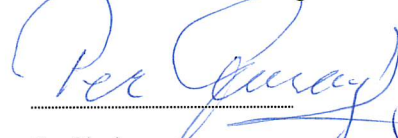
  
Göran Pettersson

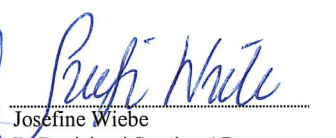
  
Hans Eriksson

  
Laila Davidsson

  
Monica Thomasson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-19

  
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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vadstena den 17/4 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Ginning  
Av föreningen vald revisor