



Brf Vitsippan i Mariastaden

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-05-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016-05-13. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Utgrävaren 1, inklusive mark, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Inflyttning påbörjades i slutet av januari 2019. Föreningen har 76 bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar med en totalyta på 5 130 m² samt 41 bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 5 st
- 2 rum & kök: 28 st
- 3 rum & kök: 41 st
- 4 rum & kök: 2 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har under året utförts av Byggadministration Harald Olsson AB, och en 5-årsbesiktning har utförts i början av 2024 och underhållsplan är uppdaterad 2024-09-18.

Under året har man inte utfört några större underhållsåtgärder.

Inplanerade större underhållsåtgärder för kommande år är åtgärder efter OVK.

Årsavgifterna höjdes med 7% den 1 januari 2024. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning per 2025-01-01 på 5%.

Föreningen har tecknat avtal på underhållsplan som sträcker sig över 60 år med start 2023-01-01 med HSB Skåne. Underhållsplanen visar på underhåll av fastigheten efter de olika komponenternas tekniska livslängd. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren beräknas till totalt 2,4 miljoner. Totalkostnad under 60 år beräknas till ca 154 miljoner. Föreningen redovisar i dagsläget enligt regelverk K2 men har för avsikt att inom ett par år övergå till komponentindelad avskrivningsplan och redovisa enligt regelverk K3. Detta kommer att ge föreningen möjlighet vid större investeringar på fastigheten att göra avskrivning för detta enligt respektive investerings tekniska livslängd. Föreningen kommer att göra sin avsättning till underhållsfond med 30 kr/kvm i enlighet med stadgarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och vid året slut 105. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Bengt Nilsson, ordförande, Jonathan Nilsson och Marcus Rossheim.
Suppleant har varit Niklas Petersson

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 988	4 599	4 393	4 192
Årets resultat, tkr	-834	-644	213	198
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-927	-526	135	93
Soliditet (%)	62%	62%	61%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	904	847	809	809
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92%	93%	91%	-
Energikostnader (el, värme,vatten) kr/kvm	142	126	131	-
Skuldsättning, kr/kvm	15 157	15 236	15 339	15 884
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 157	15 236	15 339	-
Sparande	110	179	298	-
Räntekänslighet	17	18	19	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	24 541	29 200	30 885	26 294

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total boendeyta på 5 130 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter av engångskaraktär (t ex elstöd som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt ökade räntekostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har fattat beslut om flera åtgärder för att motverka ett underskott, exempelvis höjning av årsavgiften i januari 2024 med 5 procent och i januari 2025 med 5 procent (samt höjning av parkeringsavgifterna i januari 2024 med 250 kronor/ plats och månad). Styrelsen arbetar fortlöpande med att bedöma föreningens ekonomi och kan vid behov höja årsavgifterna ytterligare inför januari 2026. Föreningen har ett positivt kassaflöde.



Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	128 335 000	292 570	411 029	-643 800
Disposition enligt stämmobeslut			-643 800	643 800
Från fond för yttre underhåll		-60 036	60 036	
Till fond för yttre underhåll		153 900	-153 900	
Årets resultat				-833 531
Vid årets slut	128 335 000	386 434	-326 635	-833 531

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-833 531	-643 800
Från fond för yttre underhåll*	60 036	272 100
Till fond för yttre underhåll**	-153 900	-153 900
Resultat efter disposition av underhåll	-927 395	-525 600

* Motsvarar kostnad för planerat underhåll

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-326 635
Årets resultat	-833 532
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 160 167

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 988 380	4 598 726
Övriga rörelseintäkter	2	35 935	67 859
Summa rörelseintäkter		5 024 315	4 666 585
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 697 482	-1 809 436
Övriga externa kostnader	4	-151 173	-196 575
Personalkostnader och arvoden	5	-139 223	-73 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 917	-1 336 917
Summa rörelsekostnader		-3 324 795	-3 416 840
Rörelseresultat		1 699 520	1 249 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 848	69 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 600 899	-1 962 982
Summa finansiella poster		-2 533 051	-1 893 545
Resultat efter finansiella poster		-833 531	-643 800
Resultat före skatt		-833 531	-643 800
Årets resultat		-833 531	-643 800

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		202 108 498	203 445 415
Pågående nyanläggningar		10 106	-
Summa materiella anläggningstillgångar		202 118 604	203 445 415
Summa anläggningstillgångar		202 118 604	203 445 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10	991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 049	79 080
Summa kortfristiga fordringar		29 059	80 071
<i>Kassa och bank</i>		4 219 156	3 825 746
Summa omsättningstillgångar		4 248 215	3 905 817
SUMMA TILLGÅNGAR		206 366 819	207 351 232



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		128 335 000	128 335 000
Fond för yttre underhåll		386 434	292 570
Summa bundet eget kapital		128 721 434	128 627 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-326 635	411 029
Årets resultat		-833 531	-643 800
Summa fritt eget kapital		-1 160 166	-232 771
Summa eget kapital		127 561 268	128 394 799
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	26 650 000	38 815 000
Summa långfristiga skulder		26 650 000	38 815 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	51 106 935	39 348 088
Leverantörsskulder		105 861	152 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		942 755	641 316
Summa kortfristiga skulder		52 155 551	40 141 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 366 819	207 351 232



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-833 531	-643 800
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 336 917	1 336 917
	<u>503 386</u>	<u>693 117</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 386	693 117
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	51 012	4 724
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	255 271	90 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	809 669	788 792
Investeringsverksamheten		
Om/tilbyggnad	-	-
Pågående byggnadsverksamhet	-10 106	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 106	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-406 153	-524 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 153	-524 613
Årets kassaflöde	393 410	264 179
Likvida medel vid årets början	3 825 746	3 561 567
Likvida medel vid årets slut	4 219 156	3 825 746

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 433 016	4 143 012
Hyror	352 900	253 250
Övriga årsavgifter	202 464	202 464
Summa	4 988 380	4 598 726

I årsavgifterna ingår vatten och värme.
Övriga årsavgifter är avgift för bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga avgifter	-	6 535
Övriga intäkter	1 369	44 602
Debiterad elbilsaddning	34 566	16 722
Summa	35 935	67 859

Övriga intäkter år 2023 var erhållet elstödsbidrag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	156 473	150 890
Uppvärmning	300 737	282 873
Vatten	272 447	213 628
Renhållning	152 286	163 877
Fastighetsservice	292 880	294 858
Försäkring	51 795	47 518
Kommunikation	192 375	192 728
Löpande underhåll	218 453	190 964
Planerat underhåll	60 036	272 100
Summa	1 697 482	1 809 436

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode revisorer	34 250	33 500
Riskkostnader	158	2 411
Förvaltningskostnader	116 765	153 664
Medlemsverksamhet	-	7 000
Summa	151 173	196 575

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	102 950	56 338
Övriga arvoden	3 000	-
Sociala avgifter	33 273	17 574
Summa	139 223	73 912

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 2 prisbasbelopp exkl sociala kostnader att täcka arvoden och andra ekonomiska ersättningar till styrelsen.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Ingående avskrivningar	-6 684 585	-5 347 668
Årets avskrivningar	-1 336 917	-1 336 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 021 502	-6 684 585
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	202 108 498	203 445 415
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	152 408 498	153 745 415
Mark	49 700 000	49 700 000

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus	103 000 000	23 000 000	126 000 000
Summa	103 000 000	23 000 000	126 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank	3,225%	2025-01-31	2025-04-02	38 941 935	39 028 088
Danske Bank	1,62%	2026-03-31	2026-03-31	17 370 000	17 490 000
Danske Bank	3,225%	2025-01-30	2025-06-30	11 845 000	11 845 000
Danske Bank	4,38%	2027-12-30	2027-12-30	9 600 000	9 800 000
Summa				77 756 935	78 163 088
varav kortfristig del				51 106 935	39 348 088
varav långfristig del				26 650 000	38 815 000

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 75 726 170 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	81 845 000	81 845 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 845 000	81 845 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Bengt Nilsson

Jonathan Nilsson

Marcus Rossheim

Vår revisionsberättelse har angivits digitalt den dag som framgår av vår underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557548912023

Dokument

891 Vitsippan årsredovisning 2024 dig.sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-06-09 06:39:50 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-06-11 09:37:16 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Bengt Nilsson (BN)
benganfriidrott@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Evert Jörgen Nilsson"
Signerade 2025-06-09 14:34:40 CEST (+0200)

Jonathan Nilsson (JN)
jonathan-nilsson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATHAN NILSSON"
Signerade 2025-06-09 19:51:28 CEST (+0200)

Marcus Rossheim (MR)
rossheim@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS ROSSHEIM"
Signerade 2025-06-11 09:01:35 CEST (+0200)

Erik Mauritzon (EM)
erik.mauritzson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"
Signerade 2025-06-11 09:37:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548912023

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Mariastaden för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Mariastaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549124936

Dokument

891 Revisionsberättelse BRF Vitsippan i Mariastaden.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-06-11 07:54:27 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-06-11 09:37:42 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Erik Mauritzon (EM)

erik.mauritzson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"

Signerade 2025-06-11 09:37:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor