



Brf Vitsippan i Mariastaden

ÅRSREDOVISNING

2023

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 ansvar 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Under året har man slipat och oljat entrédörrar, tvättat entrétak. Det finns inga större underhållsåtgärder inplanerat för de kommande åren.

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2023. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning per 2024-01-01 på 7%.

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 miljoner. Totalkostnad under 60 år beräknas till ca 156 miljoner. Föreningen redovisar i dagsläget enligt regelverk K2 men har för avsikt att inom ett par år övergå till komponentindeldad 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 5 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och vid året slut 108. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2023.

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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 599	4 393	4 192	4 171
Årets resultat, tkr	-644	213	198	382
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-526	135	93	277
Soliditet (%)	62%	61%	61%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	847	809	809	809
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%	91%		
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	126	131		
Skuldsättning, kr/kvm	15 236	15 339	15 884	15 884
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 236	15 339		
Sparande	179	298		
Räntekänslighet	18	19		
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	29 200	30 885	26 294	25 831

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 2023 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 2023 med 5 procent och i januari 2024 med 7 procent, samt höjning av parkeringsavgifterna i januari 2024 med 250 kronor/ plats och månad. Vidare har Styrelsen säkerställt att föreningen erhåller inkomstränta på sitt transaktionskonto hos Handelsbanken, omförhandlat löpande avtal och avslutat medlemskapet hos Bostadsrätterna (årsavgift 7 000 kronor). Styrelsen arbetar fortlöpande med att bedöma föreningens ekonomi och kan vid behov höja årsavgifterna ytterligare inför januari 2025. Föreningen har ett positivt kassaflöde.



Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	128 335 000	410 770	79 307	213 521
Disposition enligt stämmobeslut			213 521	-213 521
Från fond för yttre underhåll		-272 100	272 100	
Till fond för yttre underhåll		135 000	-134 999	
Årets resultat				-643 800
Vid årets slut	128 335 000	273 670	429 929	-643 800

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-643 800	213 521
Från fond för yttre underhåll*	272 100	75 630
Till fond för yttre underhåll**	-153 900	-153 900
Resultat efter disposition av underhåll	-525 600	135 251

* 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	411 029
Årets resultat	-643 800
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-232 771

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 598 726	4 392 112
Övriga rörelseintäkter	2	67 859	142 955
Summa rörelseintäkter		4 666 585	4 535 067
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 809 436	-1 596 992
Övriga externa kostnader	4	-196 575	-153 780
Personalkostnader och arvoden	5	-73 912	-116 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 917	-1 336 917
Summa rörelsekostnader		-3 416 840	-3 204 395
Rörelseresultat		1 249 745	1 330 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 437	8 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 962 982	-1 125 201
Summa finansiella poster		-1 893 545	-1 117 151
Resultat efter finansiella poster		-643 800	213 521
Resultat före skatt		-643 800	213 521
Årets resultat		-643 800	213 521



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		203 445 415	204 782 332
Summa materiella anläggningstillgångar		203 445 415	204 782 332
Summa anläggningstillgångar		203 445 415	204 782 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	4 089
Övriga fordringar		991	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 080	80 705
Summa kortfristiga fordringar		80 071	84 795
<i>Kassa och bank</i>		3 825 746	3 561 567
Summa omsättningstillgångar		3 905 817	3 646 362
SUMMA TILLGÅNGAR		207 351 232	208 428 694

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		128 335 000	128 335 000
Fond för yttre underhåll		292 570	410 770
Summa bundet eget kapital		128 627 570	128 745 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		411 029	79 307
Årets resultat		-643 800	213 521
Summa fritt eget kapital		-232 771	292 828
Summa eget kapital		128 394 799	129 038 598
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	38 815 000	78 163 088
Summa långfristiga skulder		38 815 000	78 163 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	39 348 088	524 613
Leverantörsskulder		152 029	116 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		641 316	586 242
Summa kortfristiga skulder		40 141 433	1 227 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 351 232	208 428 694

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-643 800	213 521
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>1 336 917</u>	<u>1 336 917</u>
	<u>693 117</u>	<u>1 550 438</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	693 117	1 550 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 724	-77 894
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>90 951</u>	<u>87 924</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	788 792	1 560 468
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-524 613</u>	<u>-2 594 613</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-524 613	-2 594 613
Årets kassaflöde	264 179	-1 034 145
Likvida medel vid årets början	3 561 567	4 595 712
Likvida medel vid årets slut	3 825 746	3 561 567

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- 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. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 143 012	3 945 648
Hyror	253 250	244 000
Övriga årsavgifter	202 464	202 464
Summa	4 598 726	4 392 112

Övriga årsavgifter är bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	6 535	8 060
Övriga intäkter	44 602	134 895
Debiterad elbilsaddning	16 722	-
Summa	67 859	142 955

Övriga intäkter är innevarande år erhållet elstödsbidrag. Föregående år bestod övriga intäkter framförallt av ersättning från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	150 890	485 744
Uppvärmning	282 873	-
Vatten	213 628	185 683
Renhållning	163 877	195 397
Fastighetsservice	294 858	266 670
Försäkring	47 518	41 320
Kommunikation	192 728	198 570
Löpande underhåll	190 964	147 978
Planerat underhåll	272 100	75 630
Summa	1 809 436	1 596 992

Från och med 2023 delas kostnaden för energi upp på el respektive värme. Fasta årliga kostnader, t ex serviceavtal hiss och Anticimex, återfinns från och med 2023 under löpande underhåll, bokades tidigare under planerat underhåll.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode revisorer	33 500	17 000
Risikkostnader	2 411	-
Förvaltningskostnader	153 664	129 347
Medlemsverksamhet	7 000	7 433
Summa	196 575	153 780

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	56 338	85 600
Övriga arvoden	-	3 200
Sociala avgifter	17 574	27 906
Summa	73 912	116 706

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Ingående avskrivningar	-5 347 668	-4 010 751
Årets avskrivningar	-1 336 917	-1 336 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 684 585	-5 347 668
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	203 445 415	204 782 332
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	153 745 415	155 082 332
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

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank	1,80%	2024-04-02	2024-04-02	39 028 088	39 232 701
Danske Bank	1,62%	2026-03-31	2026-03-31	17 490 000	17 610 000
Danske Bank	4,92%	2024-03-31	2025-12-30	11 845 000	11 845 000
Danske Bank	4,38%	2027-12-30	2027-12-30	9 800 000	10 000 000
Summa				78 163 088	78 687 701
varav kortfristig del				39 348 088	524 613
varav långfristig del				38 815 000	78 163 088

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 75 540 023 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 09222115557519262042

Dokument

891 årsredovsning 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-06-05 13:07:51 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-06-10 07:23:10 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 2024-06-05 19:58:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATHAN NILSSON"
Signerade 2024-06-05 13:36:24 CEST (+0200)

Marcus Rossheim (MR)
rossheim@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS ROSSHEIM"
Signerade 2024-06-09 21:42:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MAURITZSON"
Signerade 2024-06-10 07:23:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519262042

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. 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 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 Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 bestryggande 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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, viktiga 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519265914

Dokument

**891 Brf Vitsippan i Mariastaden Revisionsberättelse
2023.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-06-05 13:35:48 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-06-10 07:22:51 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Erik Mauritzon (EM)

erik.mauritzon@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MAURITZSON"*

Signerade 2024-06-10 07:22:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 kortfristiga 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 omföring 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne