

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitsippan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Tulpansvampen 1 | 2016 | Norrtälje |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 949 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 949 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Oskar Plantin | Ordförande |
| Anders Rosquist | Styrelseledamot |
| Pernilla Hovbrandt | Styrelseledamot |
| Sten Arensborg | Styrelseledamot |
| Anette Lafquist | Suppleant |

Valberedning

Agne Åström
Elisabeth Runald

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Alexandra Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 • Filterbyte ventilation

Planerade underhåll

2026 • P-platser, linjemålning
Filterbyte ventilation

Avtal med leverantörer

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Avfallshantering | Norrtälje Vatten Och Avfall AB |
| Bredband, TV och telefoni | Telia |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| El | Norrtälje Energi |
| Fjärrvärme | Norrtälje Energi |
| Hissbesiktning | Kiwa Sweden AB |
| Hisser vice | Kune AB |
| Hisservice | Roslagens Hiss AB |
| Parkeringsservice | Parkeringsservice Svenska AB |
| Snöröjning och halkbekämpning | Gräbolaget Norrtälje AB |
| Teknisk förvaltning | Fss Fastighetsservice AB |
| Trappstädning | A J Städ AB |
| Vatten och avlopp | Norrtälje Vatten Och Avfall AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av befintligt bolån gjordes vid villkorsändringsdag 2025-03-01.

I samband med omläggning av bolån återupptogs amortering på 50 000 kr för räkenskapsår 2025.

Förändringar i avtal

Enligt styrelsens beslut tecknades nytt avtal med Roslagens Hiss AB för service av hissar som gäller fr o m 2025-11-01.

Övriga uppgifter

2025 byttes nödtelefon i hissar för att vara kompatibel mot 4G.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 479 073 | 2 442 442 | 1 082 062 | 2 006 252 |
| Resultat efter fin. poster | -1 078 952 | -344 430 | -565 993 | -217 182 |
| Soliditet (%) | 70 | 71 | 71 | 71 |
| Yttre fond | 2 156 415 | 1 807 219 | 1 458 023 | 1 289 423 |
| Taxeringsvärde | 74 200 000 | 70 800 000 | 70 800 000 | 70 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 781 | 773 | 668 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,2 | 93,3 | 93,9 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 597 | 10 610 | 10 610 | 10 610 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 10 597 | 10 610 | 10 610 | 10 610 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 79 | 143 | 72 | 190 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 41 | 56 | 44 | 24 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 83 | 85 | 70 | 64 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 124 | 121 | 87 | 121 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 248 | 262 | 201 | 209 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,61 | 2,14 | 2,18 | 1,29 |
| Räntekänslighet (%) | 13,57 | 13,73 | 15,85 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under 2025 visar föreningen ett underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen återupptogs amortering på 50 000 kr samt att det tecknades nytt serviceavtal för hissar.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|---|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 78 060 000 | - | - | 78 060 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 807 219 | - | 960 429 | 2 767 648 |
| Balanserat resultat | -3 536 951 | -344 343 | -960 429 | -4 841 723 |
| Årets resultat | -344 343 | 344 343 | -1 078 952 | -1 078 952 |
| Eget kapital | 75 985 925 | 0 | -1 078 952 | 74 906 973 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 230 487 |
| Årets resultat | -1 078 952 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -960 429 |
| Totalt | -6 269 866 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 88 702 |
| Balanseras i ny räkning | -5 569 933 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 479 073 | 2 442 442 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 479 073 | 2 442 442 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 244 535 | -1 166 017 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -148 952 | -111 623 |
| Personalkostnader | 9 | -145 521 | -94 955 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 154 964 | -780 024 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 693 971 | -2 152 619 |
| RÖRELSERESULTAT | | -214 898 | 289 823 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 32 060 | 36 198 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -896 113 | -670 361 |
| Summa finansiella poster | | -864 053 | -634 163 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 078 952 | -344 340 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 078 952 | -344 340 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 103 808 885 | 104 963 849 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 103 808 885 | 104 963 849 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 103 808 885 | 104 963 849 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 5 295 | 22 216 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 909 211 | 1 816 676 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 58 372 | 49 195 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 972 878 | 1 888 087 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 847 270 | 824 008 |
| Summa kassa och bank | | 847 270 | 824 008 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 820 148 | 2 712 095 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 106 629 033 | 107 675 944 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 78 060 000 | 78 060 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 767 648 | 1 807 219 |
| Summa bundet eget kapital | | 80 827 648 | 79 867 219 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 841 720 | -3 536 951 |
| Årets resultat | | -1 078 952 | -344 343 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 920 672 | -3 881 294 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 74 906 976 | 75 985 925 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 26 051 500 | 16 589 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 051 500 | 16 589 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 5 200 000 | 14 700 000 |
| Leverantörsskulder | | 151 048 | 92 071 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -4 | -3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 319 513 | 308 948 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 670 557 | 15 101 016 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 106 629 033 | 107 675 941 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -214 898 | 289 823 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 154 964 | 780 024 |
| | 940 065 | 1 069 847 |
| Erhållen ränta | 32 060 | 36 198 |
| Erlagd ränta | -872 515 | -676 665 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 99 610 | 429 380 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -35 120 | -69 788 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 45 943 | 61 951 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 110 433 | 421 543 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -37 500 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -37 500 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 72 933 | 421 543 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 633 132 | 2 211 589 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 706 065 | 2 633 132 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitsippan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 0,83 % |
| Yttertak | 1,79 % |
| Fasader | 2,91 % |
| Balkonger | 2,91 % |
| Fönster | 1,79 % |
| Stamledningar VA | 2,21 % |
| Stamledningar Värme | 1,29 % |
| Styr & övervakning | 5,47 % |
| Ventilation | 4,23 % |
| El | 5,47 % |
| Hissar | 3,44 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 303 448 | 2 278 404 |
| Hysesintäkter p-plats | 154 800 | 150 500 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 50 |
| Pantsättningsavgift | 4 116 | 2 865 |
| Överlåtelseavgift | 5 880 | 4 299 |
| Administrativ avgift | 2 009 | 588 |
| Andrahandsuthyrning | 8 820 | 5 736 |
| Summa | 2 479 073 | 2 442 442 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 31 056 | 33 719 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 6 889 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 7 375 | 0 |
| Städning enligt avtal | 54 636 | 55 314 |
| Hissbesiktning | 6 655 | 18 713 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 17 500 |
| Gårdkostnader | 19 674 | 15 474 |
| Gemensamma utrymmen | 428 | 0 |
| Sophantering | 6 500 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 22 902 | 41 688 |
| Serviceavtal | 28 449 | 26 076 |
| Serviceavtal, hissar | 3 642 | 0 |
| Fordon | 915 | 1 258 |
| Förbrukningsmaterial | 2 632 | 21 325 |
| Summa | 184 864 | 237 956 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 12 360 | 10 901 |
| VVS | 0 | 2 675 |
| Värmeanläggning/undercentral | 12 116 | 0 |
| Hissar | 14 494 | 10 431 |
| Vattenskada | 8 278 | 0 |
| Summa | 47 248 | 24 008 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|-------------|
| Hiss | 88 702 | 0 |
| Summa | 88 702 | 0 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 121 038 | 166 082 |
| Uppvärmning | 244 662 | 249 430 |
| Vatten | 364 549 | 356 021 |
| Sophämtning/renhållning | 34 550 | 25 446 |
| Summa | 764 799 | 796 979 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 402 | 35 434 |
| Kabel-TV | 2 400 | 0 |
| Bredband | 93 120 | 71 640 |
| Summa | 158 922 | 107 074 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Inkassokostnader | 0 | 2 152 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 14 131 | 13 388 |
| Styrelseomkostnader | 1 000 | 2 270 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 708 | 775 |
| Föreningskostnader | 2 405 | 3 094 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 49 960 | 47 937 |
| Överlåtelsekostnad | 10 290 | 6 018 |
| Pantsättningskostnad | 7 938 | 4 300 |
| Korttidsinventarier | 0 | 20 350 |
| Administration | 4 395 | 11 339 |
| Konsultkostnader | 56 125 | 0 |
| Summa | 148 952 | 111 623 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 115 000 | 75 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 30 521 | 19 955 |
| Summa | 145 521 | 94 955 |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 896 113 | 670 361 |
| Summa | 896 113 | 670 361 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 110 424 000 | 110 424 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 110 424 000 | 110 424 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 460 151 | -4 680 127 |
| Årets avskrivning | -1 154 964 | -780 024 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 615 115 | -5 460 151 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 103 808 885 | 104 963 849 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>32 421 935</i> | <i>32 421 935</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 63 000 000 | 62 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 11 200 000 | 8 800 000 |
| Summa | 74 200 000 | 70 800 000 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 50 416 | 7 552 |
| Transaktionskonto | 800 404 | 738 824 |
| Borgo räntekonto | 1 058 392 | 1 070 300 |
| Summa | 1 909 211 | 1 816 676 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 7 283 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 27 209 | 25 315 |
| Förutbet kabel-TV | 1 200 | 0 |
| Förutbet bredband | 22 680 | 23 880 |
| Summa | 58 372 | 49 195 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken | 2029-01-30 | 2,99 % | 14 462 500 | 14 500 000 |
| Handelsbanken | 2026-03-01 | 1,48 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2027-03-01 | 3,72 % | 11 789 000 | 11 789 000 |
| Summa | | | 31 251 500 | 31 289 000 |
| Varav kortfristig del | | | 5 200 000 | 14 700 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 251 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 1 637 | 5 517 |
| Uppl kostn el | 7 534 | 14 529 |
| Uppl kostnad Värme | 26 546 | 28 407 |
| Uppl kostn räntor | 78 749 | 55 151 |
| Förutbet hyror/avgifter | 205 047 | 205 344 |
| Summa | 319 513 | 308 948 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 32 464 000 | 32 464 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgiften justeras 2026-02-01 med 7 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

Norrälje 2026 - 03 - 11

Ort och datum



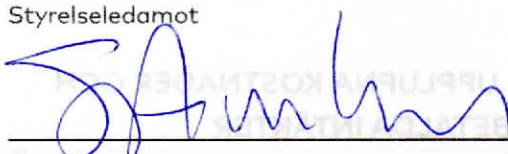
Oskar Plantin
Ordförande



Anders Rosquist
Styrelseledamot



Pernilla Hovbrandt
Styrelseledamot



Sten Arensborg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 03 - 16



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitsippan

Org.nr 769632-4909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 16 mars 2026



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor