

2025

HSB Brf Vitsippan i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vitsippan i Molkom



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
53 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1420 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
278 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
699 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningsens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Molkom med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1545 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Molkom 1:587	1999-11-30	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i [Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 713
1	förråd	5
30	p-platser	360
Totalt 107 objekt		5 078

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 26 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Molkom S:5	Samfällighet		1:10	Vägar
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Lundin	Ordförande
Mats Brorsson	HSB Ledamot
Sofia Hjorth	Ledamot
Susanne Winberg	Ledamot
Magnus Helmersson	Ledamot
Marcus Ekberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Helmersson, Sofia Hjorth, Susanne Winberg och Marcus Ekberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Lundin, Sofia Hjorth och Magnus Helmersson.

Revisorer har varit: Stefan Mott LR Revision Karlstad AB av föreningsstämman vald revisor.

Valberedning har varit: Anette Tjörholm vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året .

Boende tecknar inte individuella elavtal. Föreningen debiterar dessa avgifter till de boende. Debiteringen baseras på en avläsning varje halvår och debiteras i efterhand.

Under året har det varit en vattenskada i 5 B, kostnad 30 tkr.
Föreningen har utfört byte av tegelstenar och omfogning av del av fasad i hus 1 och 3, kostnad 67 tkr.
Spolning och filmning av avloppsrör, kostnad 85 tkr.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av laddstolpar för elbilar, kostnad 75 tkr.

Finansiering kommer ske med egna medel.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84. Av dessa var 77 röstberättigade varav HSB Värmland utgör en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	53	67	95	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 420	1 459	1 489	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 420	1 459	1 489	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	278	274	279	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	699	703	713	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	722	770	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 367	3 369	3 552	3 108	2 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-382	193	-35	59
Soliditet, %	17	18	20	17	18

Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för den löpande verksamheten. Man har halverat förlusten från föregående år genom att bl.a höjt avgifterna med 4% från 2025-01-01.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 170 888 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 53 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av avgiften från 2026-01-01 med 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	721 905	0	0	721 905
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	123 719	0	122 455	246 174
S:a bundet eget kapital, kr	845 624	0	122 455	968 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 226 880	-382 165	-122 455	722 260
Årets resultat, kr	-382 165	382 165	-187 736	-187 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	844 715	0	-310 191	534 524
S:a eget kapital, kr	1 690 339	0	-187 736	1 502 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 545 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	844 715
Årets resultat, kr	-187 736
Reservation till underhållsfond, kr	-239 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 545
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	534 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	534 524

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 366 642	3 368 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 382	33 267
Summa Rörelseintäkter		3 374 024	3 401 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 535 248	-2 762 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 828	-53 066
Personalkostnader	Not 6	-300 287	-325 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-321 589	-321 589
Summa Rörelsekostnader		-3 275 952	-3 461 893
Rörelseresultat		98 072	-60 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		421	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 229	-322 166
Summa Finansiella poster		-285 808	-322 138
Resultat efter finansiella poster		-187 736	-382 165
Resultat före skatt		-187 736	-382 165
Årets resultat		-187 736	-382 165

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 806 255	7 127 845
Maskiner och andra tekniska anläggningar		75 243	75 243
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 881 498	7 203 088
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		6 881 998	7 203 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 799	47 512
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 150	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 161	73 941
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		101 110	123 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 022 086	2 192 974
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 022 086	2 192 974
Summa Omsättningstillgångar		2 123 196	2 316 250
Summa Tillgångar		9 005 194	9 519 837

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	721 905	721 905
Fond för yttre underhåll	246 174	123 719
Summa Bundet eget kapital	968 079	845 624
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	722 260	1 226 880
Årets resultat	-187 736	-382 165
Summa Fritt eget kapital	534 524	844 715
Summa Eget kapital	1 502 603	1 690 339

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 966 6843 648 943
Summa Långfristiga skulder		2 966 6843 648 943
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 734 8803 233 348
Leverantörsskulder		186 566301 989
Skatteskulder		15 180998
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 10814 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	594 174629 254
Summa Kortfristiga skulder		4 535 9084 180 555
Summa Skulder		7 502 5927 829 498
Summa Eget kapital och skulder		9 005 1949 519 837

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 072	-60 027
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	321 589	321 589
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	321 589	321 589
Erhållen ränta	421	28
Erlagd ränta	-286 781	-322 166
Betald inkomstskatt	0	51 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 301	-9 275
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 165	156 132
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-145 628	132 514
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-123 462	288 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 839	279 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 727	-155 157
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 727	-155 157
Årets kassaflöde	-170 888	124 214
Likvida medel vid årets början	2 192 974	2 068 760
Likvida medel vid årets slut	2 022 086	2 192 974

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 5 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Inkluderar även intäkt för individuell förbrukning av el samt kabel-TV avgift. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 912 844	2 800 692
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	243 992	377 602
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	136 800	136 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 000	54 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-20 838
	Hyror övrigt	504	504
	Övriga primära intäkter	20 028	23 138
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 368 168	3 371 898
	Hyresbortfall	-1 526	-3 300
	<i>Summa</i>	-1 526	-3 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 366 642	3 368 598

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 382	6 887
	Övriga sekundära intäkter	0	26 380
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 382	33 267
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-542 020	-566 818
	Snö och halk-bekämpning	-30 650	-62 394
	Reparationer	-157 622	-124 196
	Planerat underhåll	-116 545	-376 281
	Försäkringsskador	-50 805	-30 571
	El	-345 729	-333 350
	Uppvärmning	-691 584	-722 637
	Vatten	-275 795	-238 904
	Sophämtning	-91 582	-94 504
	Fastighetsförsäkring	-67 321	-65 099
	Kabel-TV och bredband	-92 995	-85 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 600	-61 755
	Övriga driftkostnader	0	-361
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 535 248	-2 762 137
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 056	-11 625
	Administrationskostnader	-33 519	18 356
	Extern revision	-13 000	-3 750
	Konsultkostnader	0	4 538
	Medlemsavgifter	-38 200	-45 200
	Föreningsverksamhet	-2 352	-688
	Övriga förvaltningskostnader	-11 701	-14 697
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 828	-53 066

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 391	-92 216
	Övriga arvoden	-36 450	-6 855
	Löner och övriga ersättningar	-130 403	-153 334
	Sociala avgifter	-75 044	-70 915
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-1 780
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-300 287	-325 100
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-298 223	-298 223
	Avskrivning på markanläggning	-23 367	-23 367
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-321 589	-321 589

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 097 211	15 097 211
	Ingående anskaffningsvärde mark	308 000	308 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	465 000	465 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 870 211	15 870 211
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 742 366	-8 420 777
	Årets avskrivningar	-321 589	-321 589
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 063 956	-8 742 366
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 806 255	7 127 845
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	4 383 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 200 000	18 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 097 000	10 097 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 097 000	10 097 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	1 150	1 822
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 150	1 822

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	69 706	67 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 455	6 620
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	88 161	73 941

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Swedbank	2 022 086	2 192 974
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 022 086	2 192 974

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,04%	2026-11-09	426 548	8 005
Swedbank	4,40%	2026-10-23	3 175 000	40 000
Swedbank	3,30%	2028-10-25	1 500 000	0
Swedbank	3,83%	2028-03-24	600 016	33 332
Swedbank	3,94%	2030-03-25	500 000	0
Swedbank	3,75%	2027-03-25	500 000	100 000
			6 701 564	181 337

Långfristig del	2 966 684
Nästa års amortering av långfristig skuld	133 332
Lån som ska konverteras inom ett år	3 601 548
Kortfristig del	3 734 880
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	181 337
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	725 348
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	5 108	14 967
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 108	14 967

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	283 774	277 758
	Upplupna räntekostnader	32 819	33 371
	Övriga upplupna kostnader	277 581	318 125
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	594 174	629 254

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2026-05-21.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan i Molkom

Org.nr 773200-1545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan i Molkom 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 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 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

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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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 HSB Brf Vitsippan i Molkom för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Lundin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 09:12:18



Sofia Hjorth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:44:49



Mats Brorsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 12:12:25



Susanne Winberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 13:43:34



Magnus Helmersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 13:17:27



Stefan Mott

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 06:59:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Mott

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 07:30:04

