



Brf Vitsippan i Mariastaden

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

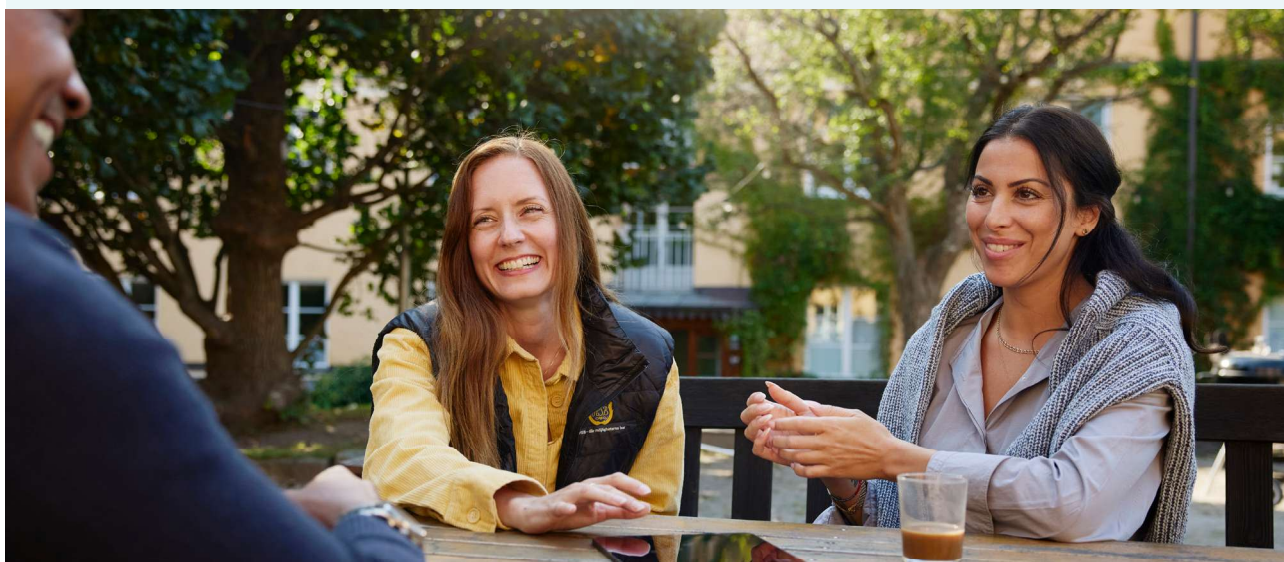
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har under året utförts av Byggadministration Harald Olsson AB, och en 5-årsbesiktning har utförts i början av 2024 och underhållsplan är uppdaterad 2025-10-01.

Under året har man inte utfört några större underhållsåtgärder mer än åtgärder efter OVK..

Inplanerade större underhållsåtgärder för kommande år är instängsling av sopstation.

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2025. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning per 2026-01-01 på 5%.

Föreningen har tecknat avtal på underhållsplan som sträcker sig över 60 år med start 2023-01-01 med HSB Skåne. Underhållsplanen visar på underhåll av fastigheten efter de olika komponenternas tekniska livslängd. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren beräknas till totalt 2,4 miljoner. Totalkostnad under 60 år beräknas till ca 154 miljoner. Föreningen redovisar i dagsläget enligt regelverk K2 men har för avsikt att år 2026 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 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och vid året slut 104. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Bengt Nilsson, ordförande, Niklas Pettersson, Pakin Ponsaen, Resul Özkahveki och Julia Vigetoft.

Suppleant har varit Kent-Ove Ringberg och Magnus Månsson

Revisor har varit Anneli Carlsson, Ernst & Young AB

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 207	4 988	4 599	4 393
Årets resultat, tkr	-484	-834	-644	213
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-478	-927	-526	135
Soliditet (%)	62%	62%	62%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	947	904	847	809
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%	92%	93%	91%
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	163	142	126	131
Skuldsättning, kr/kvm	15 065	15 157	15 236	15 339
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 065	15 157	15 236	15 339
Sparande	199	110	179	298
Räntekänslighet	16	17	18	19
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	26 020	24 541	29 200	30 885

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

Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	128 335 000	386 434	-326 635	-833 531
Disposition enligt stämmobeslut			-833 531	833 531
Från fond för yttre underhåll		-167 406	167 406	
Till fond för yttre underhåll		161 000	-161 001	
Årets resultat				-484 003
Vid årets slut	128 335 000	380 028	-1 153 761	-484 003

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2025	2024
Årets resultat	-484 003	-833 531
Från fond för yttre underhåll*	167 406	60 036
Till fond för yttre underhåll**	-161 000	-153 900
Resultat efter disposition av underhåll	-477 597	-927 395

* 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	-1 153 761
Årets resultat	-484 003
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 637 764

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 206 968	4 988 380
Övriga rörelseintäkter	2	26 699	35 935
Summa rörelseintäkter		5 233 667	5 024 315
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 066 815	-1 697 482
Övriga externa kostnader	4	-172 008	-151 173
Personalkostnader och arvoden	5	-111 057	-139 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 917	-1 336 917
Summa rörelsekostnader		-3 686 797	-3 324 795
Rörelseresultat		1 546 870	1 699 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 366	67 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 068 239	-2 600 899
Summa finansiella poster		-2 030 873	-2 533 051
Resultat efter finansiella poster		-484 003	-833 531
Resultat före skatt		-484 003	-833 531
Årets resultat		-484 003	-833 531

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		200 771 581	202 108 498
Pågående nyanläggningar		-	10 106
Summa materiella anläggningstillgångar		200 771 581	202 118 604
Summa anläggningstillgångar		200 771 581	202 118 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		5 150	-
Övriga fordringar		10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 055	29 049
Summa kortfristiga fordringar		112 215	29 059
<i>Kassa och bank</i>		4 236 445	4 219 156
Summa omsättningstillgångar		4 348 660	4 248 215
SUMMA TILLGÅNGAR		205 120 241	206 366 819



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		128 335 000	128 335 000
Fond för yttre underhåll		380 028	386 434
Summa bundet eget kapital		128 715 028	128 721 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 153 761	-326 635
Årets resultat		-484 003	-833 531
Summa fritt eget kapital		-1 637 764	-1 160 166
Summa eget kapital		127 077 264	127 561 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	59 591 935	26 650 000
Summa långfristiga skulder		59 591 935	26 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	17 690 000	51 106 935
Leverantörsskulder		84 232	105 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 810	942 755
Summa kortfristiga skulder		18 451 042	52 155 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 120 241	206 366 819

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-484 003	-833 531
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:	10 106	-
- Avskrivningar	1 336 917	1 336 917
	<u>863 020</u>	<u>503 386</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 020	503 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-83 156	51 012
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-287 575	255 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492 289	809 669
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-	-10 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-10 106
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-475 000	-406 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 000	-406 153
Årets kassaflöde	17 289	393 410
Likvida medel vid årets början	4 219 156	3 825 746
Likvida medel vid årets slut	4 236 445	4 219 156

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 654 704	4 433 016
Hyror	349 800	352 900
Övriga årsavgifter	202 464	202 464
Summa	5 206 968	4 988 380

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	6 211	1 369
Debiterad elbilsaddning	20 488	34 566
Summa	26 699	35 935

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	192 654	156 473
Uppvärmning	310 954	300 737
Vatten	334 403	272 447
Renhållning	149 445	152 286
Fastighetsservice	340 602	292 880
Försäkring	90 905	51 795
Kommunikation	192 920	192 375
Löpande underhåll	287 526	218 452
Planerat underhåll	167 406	60 036
Summa	2 066 815	1 697 481

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvode revisorer	30 650	34 250
Riskkostnader	1 070	158
Förvaltningskostnader	140 288	116 765
Summa	172 008	151 173

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	84 500	102 950
Övriga arvoden	-	3 000
Sociala avgifter	26 557	33 273
Summa	111 057	139 223

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Ingående avskrivningar	-8 021 502	-6 684 585
Årets avskrivningar	-1 336 917	-1 336 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 358 419	-8 021 502
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	200 771 581	202 108 498
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	151 071 581	152 408 498
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	104 000 000	19 200 000	123 200 000
Summa	104 000 000	19 200 000	123 200 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank	2,687%	2025-01-31	2025-07-31	-	38 941 935
Danske Bank	1,62%	2026-03-31	2026-03-31	17 250 000	17 370 000
Danske Bank	2,687%	2025-01-30	2025-07-31	-	11 845 000
Danske Bank	4,38%	2027-12-30	2027-12-30	9 400 000	9 600 000
Danske Bank	2,51%	2027-08-02	2027-08-02	50 631 935	-
Summa				77 281 935	77 756 935
varav kortfristig del				17 690 000	51 106 935
varav långfristig del				59 591 935	26 650 000

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 74 481 935 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	81 845 000	81 845 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 845 000	81 845 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20.

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

Helsingborg

Bengt Nilsson

Resul Özkahveci

Niklas Petersson

Julia Vigetoft

Pakin Ponsaen

Vår revisionsberättelse har angivits digitalt den dag som framgår av vår underskrift.

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578610787

Dokument

891 Vitsippan årsredovisning 2025 dig sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-05-20 14:12:03 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-05-25 09:25:11 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 2026-05-20 15:08:30 CEST (+0200)

Resul Özkahveci (RÖ)
resul.ozkahveci@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RESUL ÖZKAHVECİ"
Signerade 2026-05-25 07:18:43 CEST (+0200)

Niklas Petersson (NP)
petersson89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS PETERSSON"
Signerade 2026-05-20 14:47:08 CEST (+0200)

Julia Vigetoft (JV)
julia.vigetoft@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIA VIGETOFT"
Signerade 2026-05-20 14:22:13 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578610787

Pakin Ponsaen (PP)
pakin4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pakin Ponsaen"
Signerade 2026-05-23 15:52:40 CEST (+0200)

Anneli Carlsson (AC)
anneli.carlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELI CARLSSON"
Signerade 2026-05-25 09:25:11 CEST (+0200)

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





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Mariastaden för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Mariastaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Halmstad, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578612323

Dokument

891 Revisionsberättelse brf Vitsippan 2025 dig sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-20 14:20:23 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-05-25 09:23:30 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anneli Carlsson (AC)

anneli.carlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNELI CARLSSON"

Signerade 2026-05-25 09:23:30 CEST (+0200)

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



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne