



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vitsippan i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vitsippan i Falköping med säte i Falköping org.nr. 767800-0535 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitsippan 11	1978-09-01	1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
24	garageplatser	345
3	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 190
Totalt 65 objekt		3 535

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 7 st 3 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Alexander Johansson	Ordförande	
Mona Segerfeldt	Ledamot	
Monica Gustafsson	Ledamot	
Martin Karlsson	Ledamot	
Emil Arvidsson	Ledamot	
Pontus Bjerke	Ledamot	
Sara Berglund	Ledamot	2025-08-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Johansson, Emil Arvidsson och Pontus Bjerke.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Segerfeldt, Monica Gustafsson, Martin Karlsson och Alexander Johansson.

Revisorer har varit: Maria Johansson med Jessica Arvidsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sandra Hjertman (sammankallande) och Sandra Bjerke, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Martin Karlsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-18.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Under våren 2025 gjordes en spolning av avloppsrören i Vitsippans fastigheter.

Vi har skrivit avtal med Mössebergs Trädgårdstjänst AB, angående skötsel av Vitsippans gård. Avtalet löper från 2025 05 01 till och med 2026 04 30.

Styrelsen besökte fastighetsmässan som ägde rum på Medborgarhuset i Falköping.

Under året 2025 sänktes föreningens räntekostnader med 20 000 kr per år pga. av omsättning av lån, som då gav en lägre ränta. Därför beslutade styrelsen att öka amorteringen på våra lån med 20 000 kr per år.

Föreningsstämman ägde rum den 27 maj 2025.

Tätning av takåsar har gjorts på Gamla Dotorpsvägen, för att förhindra duvor att häcka där.

Vitsippan har haft flera vattenskador i lägenheter pga. varmvattensberedare i värmepannor som sprungit läck. Fuktskador som uppkommit i lägenheterna har åtgärdats.

Under året har styrelsen arbetat med olika lösningar på problemet med läckande värmepannor. Vi har fått förslag från Västgöta Rör om att montera vattenfelsbrytare till värmepannorna. Detta har gjorts på Floravägen 25.

Service på garageportarna har genomförts.

Nya tvättmaskiner har köpts in och monterats i tvättstugan.

Vi har tagit in offerter på relining av avloppsrören i våra fastigheter.

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

Relining av avloppsrör i Vitsippans fastigheter kommer att genomföras under 2026.

Rengöring av takpannor, planerar vi, kommer att göras under 2026.

Senast vi maj månads utgång 2026 måste alla Brf ha egna återvinningsstationer. Styrelsen planerar för detta och platser för återvinningen kommer att upprättas på föreningens mark under 2026.

Information

Den 09 december 2025 bjöd styrelsen in till glöggafton, som vi brukar ha varje år. De medlemmar som deltog och styrelsen, tyckte att vi hade en trevlig kväll i gemenskap.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 varav 51 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51 varav 50 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	295	289	348	333	367
Skuldsättning, kr/kvm	926	1 027	1 244	1 350	1 456
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 027	1 138	1 244	1 350	1 456
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	75	68	62	63	25
Årsavgifter, kr/kvm	680	662	667	669	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	654	607	682	679	674
Nettoomsättning, tkr	2 199	2 137	2 160	2 166	2 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	-79	596	-85	741	826
Soliditet, %	69	69	66	65	56

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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Uppvärmning beskostas av bostadsrättsgavaren.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på vattenskadorna som föreningen har haft under året ca 690 tkr varav ca 512 tkr inte är beslutade försäkringsärenden ännu. Föreningen väntar på svar för att se om de kan få tillbaka något från försäkringen för dessa skador.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 250 591 kr.

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	1 277 000	0	0	1 277 000
Underhållsfond, kr	2 865 194	0	136 467	3 001 661
S:a bundet eget kapital, kr	4 142 194	0	136 467	4 278 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 803 315	595 835	-136 467	5 262 683
Årets resultat, kr	595 835	-595 835	-79 168	-79 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 399 150	0	-215 635	5 183 515
S:a eget kapital, kr	9 541 344	0	-79 168	9 462 176

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 344 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 533 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	5 399 150
Årets resultat, kr	-79 168
Reservation till underhållsfond, kr	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 533
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 183 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 183 515
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-79 168 kr
Avsättning till underhållsfond	-344 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>207 533 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-136 467 kr

Resultat efter fondförändring **- 215 635 kr**

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 538	2 137 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 462	8 170
Summa Rörelseintäkter		2 313 000	2 145 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 854 542	-1 022 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 760	-52 354
Personalkostnader	Not 6	-96 830	-104 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-330 850	-308 410
Summa Rörelsekostnader		-2 329 982	-1 487 476
Rörelseresultat		-16 982	657 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 086	44 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-98 272	-106 891
Summa Finansiella poster		-62 186	-62 150
Resultat efter finansiella poster		-79 168	595 835
Resultat före skatt		-79 168	595 835
Årets resultat		-79 168	595 835



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	11 143 39511 451 804
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	89 7600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 233 15511 451 804
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		11 233 65511 452 304

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		0-520
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	501 504658 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	87 137122 618
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		588 640780 763
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 850 0001 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 850 0001 600 000
Summa Omsättningstillgångar		2 438 6402 380 763
Summa Tillgångar		13 672 29513 833 067

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 277 000	1 277 000
Fond för yttre underhåll	3 001 661	2 865 194
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 278 661	4 142 194
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 262 683	4 803 315
Årets resultat	-79 168	595 835
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 183 515	5 399 150
Summa Eget kapital	9 462 176	9 541 344

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 162 870 000	2 014 920
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 870 000	2 014 920
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	404 920	1 613 508
Leverantörsskulder	346 338	72 415
Skatteskulder	6 064	5 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 17366 337	369 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18216 460	215 671
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 340 119	2 276 803
Summa Skulder	4 210 119	4 291 723
Summa Eget kapital och skulder	13 672 295	13 833 067

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 982	657 985
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	330 850	308 410
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	330 850	308 410
Erhållen ränta	36 086	44 741
Erlagd ränta	-99 363	-112 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 591	898 965
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 861	-5 474
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	272 995	-79 879
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	307 856	-85 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 447	813 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-112 200	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-353 508	-338 508
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 508	-338 508
Årets kassaflöde	92 739	475 104
Likvida medel vid årets början	2 250 951	1 775 847
Likvida medel vid årets slut	2 343 690	2 250 951



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	7 838 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 077 104	2 016 516
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 480	93 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 880	74 880
	Övriga intäkter	1 335	416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 246 799	2 185 292
	Hysesbortfall	-260	0
	Avsatt till inre fond	-48 000	-48 000
	<i>Summa</i>	-48 260	-48 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 198 538	2 137 291
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	105 454	0
	Övriga intäkter	9 008	8 170
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	114 462	8 170

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-293 527	-334 442
	Snö och halk-bekämpning	-27 063	0
	Reparationer	-57 583	-35 970
	Planerat underhåll	-207 533	-117 442
	Försäkringsskador	-690 039	0
	El	-76 389	-73 349
	Vatten	-189 681	-167 151
	Sophämtning	-79 500	-67 320
	Fastighetsförsäkring	-69 356	-66 369
	Kabel-TV och bredband	-93 480	-93 527
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 392	-66 940
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 854 542	-1 022 510
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15	-98
	Extern revision	-11 800	-19 000
	Konsultkostnader	-1 213	0
	Medlemsavgifter	-22 621	-22 042
	Föreningsverksamhet	-11 212	-11 214
	Övriga förvaltningskostnader	-900	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 760	-52 354
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 480	-25 090
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Övriga arvoden	-17 000	-17 000
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Sociala avgifter	-23 150	-24 913
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 830	-104 203

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

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	-308 410	-308 410
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 440	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-330 850	-308 410
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	522	598
	Ränteintäkter placeringar	35 465	43 952
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	100	191
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 086	44 741
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-98 272	-106 891
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-98 272	-106 891

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 272 526	17 272 526
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	517 982	517 982
---------------------------------	---------	---------

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	17 790 508	17 790 508
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 338 704	-6 030 294
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-308 410	-308 410
---------------------	----------	----------

Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 647 113	-6 338 704
---	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde	11 143 395	11 451 804
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	19 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	219 000	252 000
----------------------------------	---------	---------

Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
--------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - lokaler	269 000	248 000
-------------------------------	---------	---------

Summa	29 688 000	25 300 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	9 253 000	9 253 000
----------------------	-----------	-----------

Varav i eget förvar	-2 903 000	-2 903 000
---------------------	------------	------------

Ställda säkerheter	6 350 000	6 350 000
---------------------------	------------------	------------------

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Årets investeringar	112 200	0
---------------------	---------	---

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	112 200	0
--	----------------	----------

Ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar	-22 440	0
---------------------	---------	---

Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 440	0
---	----------------	----------

Utgående redovisat värde	89 760	0
---------------------------------	---------------	----------

Årets investering avser tvättmaskiner.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	493 690	650 951
	Skattekonto	7 814	7 714
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	501 504	658 665
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	74 904	69 356
	Upplupna ränteintäkter	3 267	6 008
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 966	47 254
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	87 137	122 618
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 850 000	1 600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 850 000	1 600 000

Not 16 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>
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2028-03-24	1 700 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	3,47%	2027-03-25	1 260 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-09-25	314 920	268 508
			3 274 920	358 508
Långfristig del			2 870 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			90 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			314 920	
Kortfristig del			404 920	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			358 508	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			406 412	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	7 104	8 141
Källskatt	6 783	7 773
Inre fond	352 450	353 669
<i>Summa Övriga skulder</i>	366 337	369 583

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	185 412	177 567
Upplupna räntekostnader	8 985	10 076
Övriga upplupna kostnader	22 063	28 028
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	216 460	215 671

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping, org.nr. 767800-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vitsipan i Falköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Falköping

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Hjertman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Alexander Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:05:03



Mona Margareta Segerfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:05:43



Pontus Bjerke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:04:34



Emil Arvidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:04:42



Monica Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:05:23



Martin Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:06:39



Maria Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:57:29



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:42:05



Revisionsberättelse 2025

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

Maria Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:52:56



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:41:35



Ordlista

Årsredovisning

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.