



HSB Brf Vitsippan i Åstorp

ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vitsippan i Åstorp, 737600-0621 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vitsippan är ett privatbostadsföretag som bildades 1957.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Vitsippan 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen väster om Björnekulla kyrka i Åstorp med adress: Vitsippan A 1-10, B 1-5, C 1-6 och D 1-9.

Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 655 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

15 st 4 rum & kök
15 st 3 rum & kök

Föreningen har 30 garage med en totalyta på 510 kvm och 4 parkeringsplatser. Föreningen har också en lokal för återvinning av förpackningsmaterial på 21 m²

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Från år 2019 har föreningen fjärrvärme istället för tidigare gas

Moms har införts sedan några år avseende individuell mätning av vatten och värme och specificeras numera på avierna. Föreningen är momsregistrerad för detta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som är upprättad av HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats. Fastighetsbesiktning är utförd 2023-08-17.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- Spolning av stammar
- Tvätt- och målning av hustak
- Pågående ventilationsåtgärder
- Pågående IMD projektering

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Spill- och dagvattenledningar
- Stambyte
- Byte av värmeledningar
- Fönster-, tak- och fasadarbeten

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 559 372 kr. Förra året var resultatet 451 415 kr.

Årsavgiften höjdes med 7 % den 1 januari 2025 och styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 12 % från 1 januari 2026.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extrastämma hölls 2025-10-15 med anledning av nya stadgar och gemensam el.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Alexander Persson, ordförande

Ingemar Cederström

Kenth Gustavsson

Tina Christensen

Veronika Svensson

Suppleanter:

Billy Larsson

Amanda Friberg

Revisor har varit Willy Vinberg med Susanne Rytter Nielsen som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdar har varit Linda Valarezo Falk samt Arne Björk.

Information och medlemsaktiviteter:

Styrelsen använder Boappa för olika information och aktiviteter. Städdagar och mingel vid exv. advent har blivit uppskattat.

Föreningsmål:

Trivsamt boende till rimlig kostnad.

Styrelsen arbetar med att se över kostnader, genomgång av underhållsplan och undersökningar innan åtgärder påbörjas.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 35 st och vid årets slut är det 35 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 058	1 968	1 738	1 271
Resultat efter finansiella poster (tkr)	559	451	111	318
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	459	376	372	254
Soliditet (%)	89%	95%	94%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	731	697	611	435
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94%	94%	92%	-
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	177	205	169	150
Sparande, kr/kvm	253	247	223	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	12 577	-	22 246	22 881

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I årsavgifterna ingår el, värme, vatten som debiteras de boende.

Nyckeltal årsavgiftsnivå (inkl deb el, värme och vatten) beräknas utifrån boyta 2 655 m². Övriga nyckeltal per m² utgår från totalytan på 3 186 m².

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	79 790		1 327 810	4 978 474	451 415
Disposition enligt stämmobeslut				451 415	-451 415
Till fond för yttre underhåll			158 000	-158 000	
Från fond för yttre underhåll*			-57 393	57 393	
Årets resultat					559 372
Vid årets slut	79 790		1 428 417	5 329 282	559 372

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	559 372	451 415
Från fond för yttre underhåll*	57 393	73 828
Till fond för yttre underhåll**	-158 000	-149 000
Resultat efter disposition av underhåll	458 765	376 243

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 329 282,00
Årets resultat	559 372,00
Balanseras i ny räkning	5 888 654,00

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 057 825	1 968 014
Övriga rörelseintäkter		3 982	-
Summa rörelsens intäkter		2 061 807	1 968 014
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-947 392	-987 583
Planerat underhåll		-57 393	-73 828
Övriga externa kostnader	3	-143 697	-171 199
Personalkostnader och arvoden	4	-196 200	-169 116
Avskrivningar		-190 636	-136 886
Summa rörelsens kostnader		-1 535 318	-1 538 612
Rörelseresultat		526 489	429 402
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 883	22 013
Summa finansiella poster		32 883	22 013
Resultat efter finansiella poster		559 372	451 415
Årets resultat		559 372	451 415

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 727 200	4 380 336
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar		58 732	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 785 932	4 380 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 786 432	4 380 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		58 276	25 853
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 461 467	2 761 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 388	37 307
Summa kortfristiga fordringar		3 557 131	2 824 274
<i>Kassa och bank</i>	7	10 000	4 206
Summa omsättningstillgångar		3 567 131	2 828 480
SUMMA TILLGÅNGAR		8 353 563	7 209 316

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		79 790	79 790
Fond för yttre underhåll		1 428 417	1 327 810
Summa bundet eget kapital		1 508 207	1 407 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 329 281	4 978 474
Årets resultat		559 372	451 415
Summa fritt eget kapital		5 888 653	5 429 889
Summa eget kapital		7 396 860	6 837 489
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		592 071	40 037
Aktuella skatteskulder		51 985	31 500
Övriga skulder	8	33 178	27 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 469	273 113
Summa kortfristiga skulder		956 703	371 827
Summa skulder		956 703	371 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 353 563	7 209 316

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	559 372	451 415
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	190 636	136 886
	<u>750 008</u>	<u>588 301</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	750 008	588 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 504	39 538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	584 876	-51 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 302 380	576 582
Investeringsverksamheten		
Årets investeringar, tvätt och målning hustak	-537 500	
Pågående, ventilationsåtgärder	-29 982	-
Pågående, IMD Projektering	-28 750	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-596 232	-
Finansieringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	706 148	576 582
Likvida medel vid årets början	2 765 319	2 188 737
Likvida medel vid årets slut	3 471 467	2 765 319

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader

%

2,01%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

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

Nedskrivning

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 388 376	1 297 596
El, värme och vatten som debiteras de boende	553 169	554 138
Hyror	116 280	116 280
	<u>2 057 825</u>	<u>1 968 014</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 982	-
	<u>3 982</u>	<u>-</u>
Summa	2 061 807	1 968 014

Årsavgift bostäder samt el, värme och vatten som debiteras de boende ingår från år 2023 i årsavgiften kr per kvm. Se även i flerårsöversikten.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	38 201	33 847
Uppvärmning	364 559	354 605
Vatten	160 332	156 343
Renhållning	54 105	59 696
Löpande underhåll	102 481	153 020
Fastighetsservice	36 928	40 851
Fastighetsförsäkring	37 307	36 222
Kommunikation	2 730	2 250
Fastighetsavgift	150 749	150 749
Summa	947 392	987 583

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	109 668	138 040
Arvode extern revisor	14 625	14 250
Medlemsverksamhet	19 404	18 909
Summa	143 697	171 199

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön	59 482	17 577
Styrelsearvoden	39 605	40 121
Ersättning utöver styrelsearbete	13 065	4 000
Milersättning	696	302
Vicevärdsarvoden	47 488	83 787
Föreningsvald revisor	1 729	1 085
Sociala kostnader	34 135	22 244
Summa	196 200	169 116
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 165</i>	<i>1 314</i>

Föreningen har haft en behovsanställd fastighetsskötare.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 374 713	8 374 713
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	29 450	29 450
Årets investeringar, tvätt och målning hustak	537 500	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 941 663	8 404 163
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 037 327	-3 900 441
Årets avskrivningar	-190 636	-136 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 227 963	-4 037 327
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 500	13 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 500	13 500
Utgående redovisat värde	4 727 200	4 380 336
varav byggnader	4 713 700	4 366 836
varav mark	13 500	13 500

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	13 260 000	6 840 000	20 100 000
Summa	13 260 000	6 840 000	20 100 000

Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ventilationsåtgärder	29 982	-
IMD Projektering	28 750	-
Vid årets slut	58 732	-

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	10 000	4 206
Summa	10 000	4 206

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	33 178	27 177
Summa	33 178	27 177

Not Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Summa					

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 076 000	2 076 000
Varav obelånade	-2 076 000	-2 076 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

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

Alexander Persson

Ingemar Cederström

Kenth Gustavsson

Tina Christensen

Veronika Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Willy Vinberg
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570120309

Dokument

136 Vitsippan Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-02-16 15:09:46 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-02-25 17:27:12 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Alexander Persson (AP)
alexander.f.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Fredrik Persson"
Signerade 2026-02-17 08:08:33 CET (+0100)

Ingemar Cederström (IC)
ingemar.cederstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEMAR CEDERSTRÖM"
Signerade 2026-02-23 10:26:36 CET (+0100)

Kenth Gustavsson (KG)
04259933@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENTH GUSTAVSSON"
Signerade 2026-02-16 17:09:30 CET (+0100)

Veronika Svensson (VS)
vevvepost@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA MARIANNE VERONIKA SVENSSON"
Signerade 2026-02-17 16:16:00 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570120309

Tina Christensen (TC)
christensen-tina@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINA
CHRISTENSEN"
Signerade 2026-02-19 13:20:10 CET (+0100)

Willy Vinberg (WV)
willy.winberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLY VINBERG"
Signerade 2026-02-18 15:47:42 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-02-25 17:27:12 CET (+0100)

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Åstorp, org.nr. 737600-0621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Åstorp 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Vitsippan i Åstorp 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.

Åstorp

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Willy Vinberg
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570120569

Dokument

136 Vitsippan Revisionsberättelse 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-16 15:11:18 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-25 17:26:50 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Willy Vinberg (WV)

willy.winberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLY VINBERG"

Signerade 2026-02-18 15:51:29 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-02-25 17:26:50 CET (+0100)

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