

Årsredovisning

för

Brf Vitsippan

773200-1545

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vitsippan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2022-05-30. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Molkom den 30 maj 2022



Per Lundin

Styrelsen för Brf Vitsippan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande:

Per Lundin, 2017 –

Sekreterare:

Sofia Hjort, 2016 –

Styrelseledamot:

Roger Sivertsson, 2016 –

Johan Nilsson, 2018 –

Anna-Lena Jansson, 2018 --

Helen Lundgren, 2020 –

Jan-Erik Edholm (utsedd av HSB), 2021--

Marita Fredriksson, 2021 –

Suppleant:

Jens Råberg, 2019 --

Terese Carlevi, 2021 --

Rebecca Åstedt, 2021 --

Valberedning:

Fredrik Grönqvist

Benjamin Greschbach

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats förutom styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Stefan Mott (godkänd revisor) valda av föreningen, utsedd/godkänd av HSB Riksförbund.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/6- 2021.
Konstitueringsmöte hölls den 16/6-2021.
Under verksamhetsåret har 7 protokollförda styrelsemöten hållits.

Stadgar

Föreningen har under 2018 antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5, med tillhörande komplement.

Vicevärd och anställda

Vicevärd Maria Vallgren 1/4-2016 -->

Styrelsen har arvoderats enligt beslut på årsstämman.

Förvaltning

Värmlandsrevision AB fr.o.m 2015-01-01
HSB utför fastighetsskötseln.

Medlemsantal

Vid räkenskapsåret slut var antalet röstberättigande medlemmar 76 varav HSB Centrala Värmland utgör en.

Fastigheterna

Fastigheterna består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar och har adress Marknadsgatan 1,3,5,7, Registerbeteckning Molkom 1:587. Inflyttningsår 1967. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens 76 bostäder fördelas enligt följande

26 st 1 rok	1.177 m2
26 st 2 rok	1.635 m2
<u>24 st 3 rok</u>	<u>1.914 m2</u>
76 st	4.726 m2

Dessutom finns en lokal på 60 m2 samt 30 bilplatser.

Föreningen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig besiktning har utförts

Underhåll och investering

Normalt underhåll har utförts under året.

Vissa stuprör har under året bytts ut samt en ny plåtskiva på fasaden vid samlingslokalen har monterats. Den inre fonden har avslutats. Eventuella innestående medel kvittades mot medlemsavgifter. Sju stycken fruktträd har planterats och en häck utanför hus 7 mot vägen till.

Underhållsplan

En ny underhållsplan har antagits under 2021 som ersätter den förra vilken antogs mars 2013.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 15 st (föreg. år 11 st) lägenhetsöverlåtelse skett.

Avgifter och hyror

En hyreshöjning på 2% genomfördes i oktober 2021. Förra hyreshöjning skedde i januari 2012 med 2 %.
Årsavgifter i medeltal för bostäder är 587:-/m2.

Elavgifter betalas efter årsvis avläsning och avräknas mot tidigare preliminärdebitering.

Förväntad/planerade framtida investeringar (1 - 5 år)

Undersökning utav alternativ uppvärmning för fastigheterna såsom solpanel och bergvärme.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 986	2 928	3 102	3 089
Resultat efter finansiella poster	59	256	89	206
Soliditet (%)	18	18	19	18

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	721 905	259 796	728 390	184 883	1 894 974
Disposition av föregående års resultat:			184 883	-184 883	0
Årets resultat				-32 293	-32 293
Belopp vid årets utgång	721 905	259 796	913 273	-32 293	1 862 681

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	913 273
årets förlust	-32 293
	880 980
disponeras så att	
Reservering till fond av yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	880 980
	880 980

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 986 386	2 928 186
Övriga rörelseintäkter		9 780	853
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 996 166	2 929 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 928 459	-1 668 936
Övriga externa kostnader		-355 503	-337 354
Personalkostnader	2	-255 922	-224 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-311 819	-349 898
Summa rörelsekostnader		-2 851 703	-2 581 098
Rörelseresultat		144 463	347 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 933	-92 264
Summa finansiella poster		-85 930	-92 196
Resultat efter finansiella poster		58 533	255 745
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		-90 826	-70 862
Summa bokslutsdispositioner		-90 826	-70 862
Resultat före skatt		-32 293	184 883
Årets resultat		-32 293	184 883

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

7 975 154

8 265 198

Inventarier, verktyg och installationer

4

173 989

223 861

Summa materiella anläggningstillgångar

8 149 143

8 489 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

8 149 643

8 489 559

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

556 248

550 890

Övriga fordringar

881

5 456

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 829

99 647

Summa kortfristiga fordringar

642 958

655 993

Kassa och bank

Kassa och bank

1 591 404

1 330 892

Summa kassa och bank

1 591 404

1 330 892

Summa omsättningstillgångar

2 234 362

1 986 885

SUMMA TILLGÅNGAR

10 384 005

10 476 444

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

721 905

721 905

Fond för yttre underhåll

259 796

259 796

Summa bundet eget kapital

981 701

981 701

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

913 273

728 390

Årets resultat

-32 293

184 883

Summa fritt eget kapital

880 980

913 273

Summa eget kapital

1 862 681

1 894 974

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7 234 195

7 361 779

Summa långfristiga skulder

7 234 195

7 361 779

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

153 692

179 800

Leverantörsskulder

78 516

111 171

Skatteskulder

2 349

-6 865

Övriga skulder

11 442

11 517

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 041 130

924 068

Summa kortfristiga skulder

1 287 129

1 219 691

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 384 005

10 476 444

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2014 års taxering till 4 737 tkr vilket är oförändrat från tidigare år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en plan på 60 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperiod 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%/år
Byggnad	1,07
Sopstation	5,00 - 10,00
Kabel-TV	16,67
Markanläggningar	5,00

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 807 482	13 976 107
Inköp	62 729	1 831 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 870 211	15 807 482
Ingående avskrivningar	-7 542 284	-7 242 262
Omklassificeringar	-90 826	
Årets avskrivningar	-261 947	-300 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 895 057	-7 542 284
Utgående redovisat värde	7 975 154	8 265 198

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	471 193	569 768
Försäljningar/utrangeringar		-98 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 193	471 193
Ingående avskrivningar	-247 332	-225 169
Försäljningar/utrangeringar		27 713
Årets avskrivningar	-49 872	-49 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-297 204	-247 332
Utgående redovisat värde	173 989	223 861

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav
HSB Värmland

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank 2658647801	-3 335 000	-3 375 000
Swedbank 2658701582	-1 500 000	-1 500 000
Swedbank 2853639868	-725 011	-758 343
Swedbank 2853639900	-500 000	-500 000
SBAB 15445491	-452 876	-458 236
Swedbank 295268182	-875 000	-950 000
Korffristig del av lån	153 692	179 800
	-7 234 195	-7 361 779

Molkom den 12 maj 2022



Per Lundin
Ordförande



Roger Sivertsson



Sofia Hjorth



Johan Nilsson



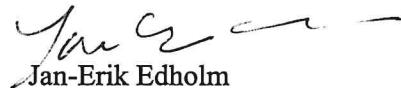
Helen Lundgren



Anna-Lena Jansson



Marita Fredriksson



Jan-Erik Edholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2022



Stefan Mott
Revisor



Agneta Wadman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan

Org.nr 773200-1545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitsippan för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitsippan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2022-05-16



Stefan Mott
Godkänd revisor



Agneta Wadman
Föreningsrevisor