

ÅRSREDOVISNING

Brf Vitsippan



**2022-01-01-
2022-12-31**

Årsredovisning

Brf Vitsippan

782000-0730

Styrelsen för BRF Vitsippan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Föreningens 72:e räkenskapsår.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger en fastighet belägen på adresserna Markusgatan 27-29 samt Myrgatan 32-34 i Avesta. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag, där kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i försäkringsavgiften.

Brf Vitsippan registrerades år 1949 vid bolagsverket och bedriver sedan år 1950 uthyrning av bostadsrättslägenheter till föreningens medlemmar (bostadsrättsinnehavare. Dessutom upplåter föreningen med hyresrätt 3 lokaler.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Lena Gadde
Ordförande
Ann-Katrin Ahlgren
Ledamot
Eva Lindström
Ledamot
Sven Nyman
Ledamot
Anton Sundin
Ledamot

Revisorer

Lars-Olof Eklund
Revisor

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har utförts av Riksbyggen.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av E&F Ekonomikonsult AB.
Ersättning till styrelsen har utgått med 52 000 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 st protokollförda möten.
Byggnadsyta 3 990 kvm. Föreningens totala lägenhetsarea är 2 868 kvm. Lokalyta 552 kvm. Tomtyta 6 636 kvm

Arean är fördelad enligt följande på 51 lägenheter och 5 lokaler:

- 9 st 1 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 2 st Lokal som är bostadsrätt
- 3 st Lokal som är hyresrätt

Dessutom finns 37 p-platser med motorvärmare, därav 8 platser för elbilsladdning.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 15 244 tkr (12 383 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 519 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Våtsippan blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder till 667 kr/kvm.

Ett staket har satts upp.

Medlemsinformation

Under året har det varit 5 överlåtelser, samt ingen nytilkommen andrahandsuthyrning.

Föreningen äger 3 lokaler och källarförråd för uthyrning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Ekonomisk plan registrerades hos Patent - och registreringsverket 2008-02-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	2 066 698	2 105 377	2 125 179	2 107 046	2 070 980
Resultat efter finansiella poster	257 329	327 795	381 735	281 926	258 742
Soliditet %	36	32,6	30	29,5	26,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 320	897 490	1 954 946	253 217	3 256 973
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			253 217	-253 217	0
Avsätt. till fond för yttre undh.		250 000	-250 000		0
Årets resultat				282 500	282 500
Belopp vid årets utgång	151 320	1 147 490	1 958 163	282 500	3 539 473

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 958 163
Årets resultat	282 500
Fond för yttre underhåll	1 147 490
Summa	3 388 153

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll före avsättning	1 147 490
Avsättning till fond för yttre underhåll	76 220
Balanseras i ny räkning	2 164 443
Summa	3 388 153

Enligt stadgar ska av årsavgifterna ett belopp på minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre reparationsfonden. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 066 698	2 105 377
Övriga rörelseintäkter		17 498	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 084 196	2 105 377
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 404 375	-1 419 006
Personalkostnader		-69 199	-80 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-267 283	-286 054
Summa rörelsekostnader		-1 740 857	-1 785 082
Rörelseresultat		343 339	320 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 858	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 868	-92 249
Summa finansiella poster		-86 010	-92 249
Resultat efter finansiella poster		257 329	228 046
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		25 171	25 171
Summa bokslutsdispositioner		25 171	25 171
Resultat före skatt		282 500	253 217
Årets resultat		282 500	253 217

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	8 225 560	8 456 446
Inventarier, verktyg och installationer	4	475 461	511 858
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 701 021</i>	<i>8 968 304</i>
Summa anläggningstillgångar		8 701 021	8 968 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 830	28 325
Övriga fordringar		26 000	12 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 180	44 043
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>83 010</i>	<i>85 203</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 038 291	927 319
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 038 291</i>	<i>927 319</i>
Summa omsättningstillgångar		1 121 301	1 012 522
SUMMA TILLGÅNGAR		9 822 322	9 980 826

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 320	151 320
Fond för yttre underhåll		1 147 490	897 490
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 298 810</i>	<i>1 048 810</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 958 163	1 954 946
Årets resultat		282 500	253 217
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 240 663</i>	<i>2 208 163</i>
Summa eget kapital		3 539 473	3 256 973
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	5	402 750	427 921
Summa obeskattade reserver		402 750	427 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 251 555	5 577 915
Summa långfristiga skulder		5 251 555	5 577 915
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	6	326 360	326 360
Leverantörsskulder		116 514	220 261
Skatteskulder		9 481	1 577
Övriga skulder		14 916	7 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 273	162 714
Summa kortfristiga skulder		628 544	718 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 822 322	9 980 826

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprincipen är oförändrad från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	År
Byggnader	20-60, 100
Inventarier, verktyg och installationer	10-25

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Elavgifter	69 516	47 918
Värmeavgifter	469 418	490 133
Vattenavgifter	94 161	88 842
Renhållningsavgifter	66 605	66 558
Löpande underhåll	24 457	91 621
Övriga fastighetskostnader	28 934	23 914
Kabel TV	90 828	90 128
Fastighetsavgift	49 939	42 035
Fastighetsförsäkring	67 046	61 687
Sotning	3 515	46 868
Snöröjning	30 589	51 629
Redovisningstjänster	98 488	98 226
Div. övriga kostnader	42 459	24 523
HSB Förvaltningskostnader	245 920	171 123
Förluster på kundfordingar	22 500	—
Självrisker	—	23 800
Summa	1 404 375	1 419 005

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 530 534	15 530 534
Utgående anskaffningsvärden	15 530 534	15 530 534
Ingående avskrivningar	-7 074 088	-6 828 202
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-230 886	-245 886
Utgående avskrivningar	-7 304 974	-7 074 088
Redovisat värde	8 225 560	8 456 446
Taxeringsvärde byggnader	11 915 000	9 412 000
Taxeringsvärde mark	3 329 000	2 971 000
	15 244 000	12 383 000

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	863 733	863 733
	Utgående anskaffningsvärden	863 733	863 733
	Ingående avskrivningar	-351 875	-315 478
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-36 397	-36 397
	Utgående avskrivningar	-388 272	-351 875
	Redovisat värde	475 461	511 858

Not 5	Akkumulerade avskrivningar över plan, byggnader		
		221231	211231
	Byggnader	427 921	453 092
		-25 171	-25 171
		402 750	427 921

Från och med år 2014 tillämpar föreningen planenliga avskrivningar på byggnader. Dessa avskrivningar uppgår numera till mellan 1-2% årligen av anskaffningsvärdet. Tidigare har avskrivning på byggnader skett med motsvarande föreningens årliga amortering på banklån. Detta har inneburit att föreningen har gjort för höga planenliga avskrivningar på totalt 629 289 kr om omräkning sker enligt den av styrelsen numera fastställda avskrivningsplanen. Styrelsen har även beslutat att under en period av 25 år upplösa den gjorda avsättningen ovan.

För de väsentliga delarna/komponenterna i byggnaden sker numera avskrivning med följande procentsatser:

Ursprungliga fastighetsvärden, 1% årligen (100 års avskrivning)

Renovering stammar, badrum samt balkonger, 1,67% årligen (60 års avskrivning)

Renovering el lokal, 5% årligen (20 års avskrivning)

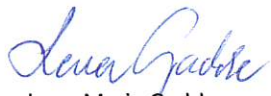
I genomsnitt sker avskrivningar enligt plan på byggnader med cirka 1,5% årligen.

Not 6	Långfristiga skulder				
		Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank Hypotek285850956-1	1,870 %	2023-11-24	120 300	1 714 275
	Swedbank Hypotek 285850944-7	3,594 %	2023-03-28	106 060	2 863 640
	Swedbank Hypotek 285850951-2	1,090 %	2023-11-24	100 000	1 000 000
				326 360	5 577 915
	Varav kortfristig del				326 360
	Varav långfristig del				5 251 555

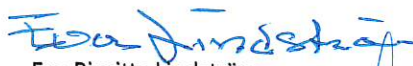
Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 117 000	8 117 000
	Summa ställda säkerheter	8 117 000	8 117 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2023-04-12


Lena Maria Gadde


Sven Nyman


Eva Birgitta Lindström


Gun Ann-Katrin Ahlgren


Karl Johan Anton Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03


Lars-Olof Eklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan
Org nr 782000-0730

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen, medlemsförteckningen samt styrelsens förvaltning i Brf Vitsippan för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda tillstyrker jag att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkning
- disponerar resultatet enligt styrelsen förslag
- beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Avesta 2023-04-03



Lars-Olof Eklund