

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitsippan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 6,00% från och med 2023-04-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Oskar Plantin	Ordförande
Sten Arensborg	Ledamot
Sanna Brander	Ledamot
Anders Henning Rosquist	Ledamot
Stig Strömbäck	Ledamot

Anette Lafquist	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sanna Brander, Anette Lafquist och Stig Strömbäck.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra Lindqvist	Ordinarie Extern	Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Karin Hammarberg	Suppleant Extern	Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Valberedning

Elisabeth Runald	
Agne Åström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-24. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tulpansvampen 1	2016	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.

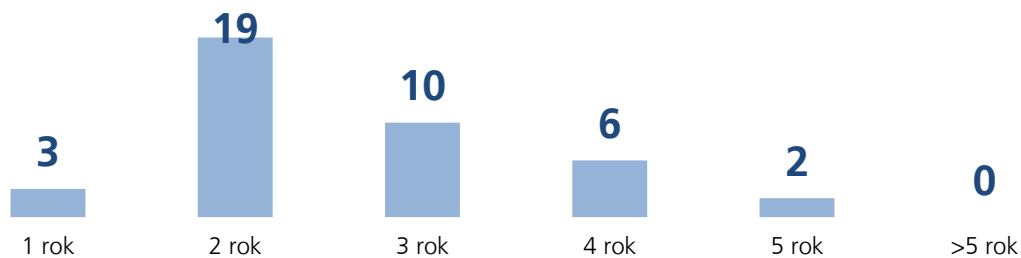
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 949 m², varav 2 949 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042.

Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Frånluftsfläkt	2023	Rensning
Altaner	2024	Oljning
OVK besiktning	2024	Besiktning
Stammar	2027	Spolning
Gräs o rabatter	2027	Komplettering/justering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

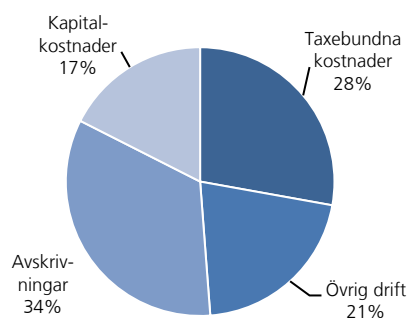
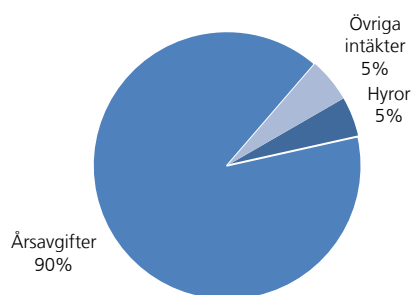
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetservice AB
Trappstädning	Inspira
Snöröjning och halkbekämpning	Grävbolaget Norrtälje AB
Fjärrvärme	Norrtälje Energi
El	Norrtälje Energi
Vatten och avlopp	Norrtälje Kommun Vatten & Avfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringservice	Parkeringservice Svenska AB
Bredband, TV o telefoni	Telia
Avfallshantering	Norrtälje Kommun Vatten & Avfall
Hissar	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 569 886	1 739 350
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 103 740	2 051 161
Finansiella intäkter	4 545	130
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 071
Ökning av kortfristiga skulder	31 640	0
	2 139 925	2 068 362
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 138 987	1 089 407
Finansiella kostnader	406 459	414 378
Ökning av kortfristiga fordringar	9 154	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 041
	1 754 600	2 237 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 955 211	1 569 886
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	385 325	-169 464

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsgruppen har skött om vår trädgård. Den som vill vara med är välkommen. Gräsklippning, gödning, vattning och ogrärensning har utförts. En del buskar har flyttats. Även snöröjning har utförts.

Föreningen har tagit bort lekplatsen på gården och anlagt en trivselyta med bänkgrupp. Buskar har planterats runt omkring den nya trivselytan.

Vattenskada 4B - anmäld av innehavaren. Återflyttat efter midsommar 2021. Brf har skrivit ersättningsanspråk till COBAB och Gjensidige. Ersättning erhöles 2022. Ärendet är därmed avslutat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	641	641	641
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 610	10 678	10 915	10 949
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	64	65	60	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	121	46	82	76
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	141	151	152
Soliditet (%)	71	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-217	-233	-105	-307
Nettoomsättning (tkr)	2 006	2 010	2 008	1 994

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 949 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	78 060 000	0	0	78 060 000
Fond för yttre underhåll	1 289 423	328 236	0	961 187
S:a bundet eget kapital	79 349 423	328 236	0	79 021 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 235 981	-328 236	-232 514	-1 675 231
Årets resultat	-217 182	-217 182	232 514	-232 514
S:a fritt eget kapital	-2 453 163	-545 418	0	-1 907 745
S:a eget kapital	76 896 260	-217 182	0	77 113 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-217 182
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 907 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 236
summa balanserat resultat	-2 453 163

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 453 163
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 006 252	2 010 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 488	41 019
Summa rörelseintäkter		2 103 740	2 051 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-953 594	-946 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 809	-81 514
Personalkostnader	Not 6	-89 584	-61 513
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-780 021	-780 021
Summa rörelsekostnader		-1 919 008	-1 869 427
RÖRELSERESULTAT		184 732	181 734
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 545	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 459	-414 378
Summa finansiella poster		-401 914	-414 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-217 182	-232 514
ÅRETS RESULTAT		-217 182	-232 514

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	106 523 897	107 303 917
Summa materiella anläggningstillgångar	106 523 897	107 303 917
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	106 523 897	107 303 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 845	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 560 943	1 170 759
Summa kortfristiga fordringar	1 566 788	1 170 759
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	401 268	402 818
Summa kassa och bank	401 268	402 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 968 056	1 573 577
SUMMA TILLGÅNGAR	108 491 953	108 877 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 060 000	78 060 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 289 423	961 187
Summa bundet eget kapital		79 349 423	79 021 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 235 981	-1 675 231
Årets resultat		-217 182	-232 514
Summa fritt eget kapital		-2 453 163	-1 907 745
SUMMA EGET KAPITAL		76 896 260	77 113 442
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 500 000	26 289 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	26 289 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 789 000	5 200 000
Leverantörsskulder		65 471	72 524
Övriga skulder		37 083	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	204 139	202 529
Summa kortfristiga skulder		12 095 693	5 475 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 491 953	108 877 495

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 889 579	1 889 579
Hyror parkering	101 980	102 400
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	18 207
Öresutjämning	-38	-43
	2 006 252	2 010 142

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	97 488	41 219
Övriga intäkter	0	-200
	97 488	41 019

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	28 919	30 919
	Städning entreprenad	48 921	46 611
	Städning enligt beställning	4 813	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 000
	Hissbesiktning	5 726	5 624
	Gemensamma utrymmen	0	2 244
	Gård	15 883	28 328
	Serviceavtal	31 500	29 062
	Förbrukningsmateriel	19 083	30 120
	Teleport/hissanläggning	9 100	10 920
	Brandskydd	727	36 950
	Fordon	2 418	856
		167 089	241 635
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 059
	Lås	4 474	2 130
	Elinstallationer	0	2 911
	Hiss	0	13 879
	Vattenskada	0	33 722
		4 474	53 701
	Taxebundna kostnader		
	El	71 273	61 109
	Värme	188 560	193 000
	Vatten	357 946	134 703
	Sophämtning/renhållning	29 439	38 246
		647 218	427 058
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 134	48 699
	Självrisk	0	65 349
	Kabel-TV	0	2 610
	Bredband	83 679	107 328
		134 813	223 986
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	953 594	946 380
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	12 375
	Föreningskostnader	3 301	450
	Styrelseomkostnader	1 680	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 240	606
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	44 702	43 752
	Administration	19 280	4 005
	Korttidsinventarier	13 232	3 990
	Konsultarvode	0	15 086
		95 809	81 514

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	50 000
	Sociala kostnader	14 584	11 513
		89 584	61 513
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	780 021	780 021
		780 021	780 021
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 424 000	110 424 000
	Utgående anskaffningsvärde	110 424 000	110 424 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 120 083	-2 340 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-780 021	-780 021
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 900 103	-3 120 083
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 523 897	107 303 917
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 421 935	32 421 935
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 200 000
		70 800 000	56 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 800 000	56 200 000
		70 800 000	56 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	500 307	522 938
	Fordringar kreditfakturor	7 000	3 691
	Räntekonto hos SBC	1 053 637	644 130
		1 560 943	1 170 759

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	961 187	550 892
	Reservering enligt stadgar	328 236	410 295
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 289 423	961 187

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,480 %	5 000 000	5 000 000	2026-03-01
	Handelsbanken	1,590 %	11 789 000	11 989 000	2023-03-01
	Handelsbanken	0,990 %	14 500 000	14 500 000	2025-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		31 289 000	31 489 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 789 000	-5 200 000	
			19 500 000	26 289 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 289 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 464 000	32 464 000


Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	33 750	33 890
	Avgifter och hyror	170 389	168 639
		204 139	202 529

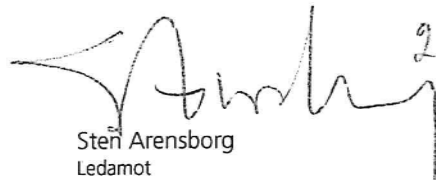
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

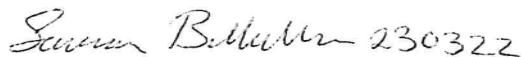
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

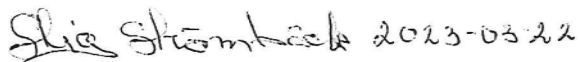
Norrtälje den 22/3 2023

 230322
Oskar Plantin
Ordförande

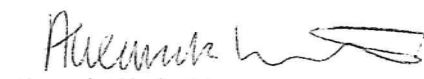
 20230322
Sten Arensberg
Ledamot

 230322
Sanna Brander
Ledamot


Anders Henning Rosquist
Ledamot

 2023-03-22
Stig Strömbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2023


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitsippan

Org.nr 769632-4909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 27 mars 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se