

Årsredovisning

Brf Vitsippan

782000-0730

Styrelsen för Brf Vitsippan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger en fastighet belägen på adresserna Markusgatan 27-29 samt Myrgatan 32-34 i Avesta. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningens fastighet eller tomträtt har inte del i en samfällighet. 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. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Lena Gadde

Ordförande

Ann-Katrin Ahlgren

Ledamot

Eva Lindström

Ledamot

Lars Magnusson

Ledamot

Anton Sundin

Ledamot

Margareta Johansson

Suppleant

Revisorer

Lars-Olof Eklund

Revisor

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har utförts av HSB.

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 (15 244 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 589 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Vitsippan blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften höjdes med 2% från 2023-07-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anmärkningar från en brandinspektion har åtgärdats med nya dörrar till källare från trapphusen, automatstängning till vindsförråd. Källaren som varit öppen hela vägen från Markusgatan till Myrgatan har delats i tre celler.

Gården har fått ett lyft med flera plattläggningar för trädgårdsmöbler och grillplats. Projektet kommer att slutföras under 2024.

Medlemsinformation

Under året har det varit 5 överlåtelser, samt 3 andrahandsuthyrningar.

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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 101 184	2 066 698	2 105 377	2 125 179	2 107 046
Resultat efter finansiella poster	140 472	257 329	327 795	381 735	281 926
Soliditet %	36,9	36	32,6	30	29,5
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	701				
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99				
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 536				
Sparande (kr) per kvadratmeter	135				
Räntekänslighet %	2				
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	205				

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 320	1 147 490	1 958 163	282 500	3 539 473
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			282 500	-282 500	
Avsätt. till fond för yttre undh.		282 500	-282 500		0
Årets resultat				169 848	169 848
Belopp vid årets utgång	151 320	1 429 990	1 958 163	169 848	3 709 321

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 958 163
Årets resultat	169 848
Fond för yttre underhåll	1 429 990
Summa	3 558 001

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll före avsättning	1 429 990
Avsättning till fond för yttre underhåll	169 848
Balanseras i ny räkning	1 958 163
Summa	3 558 001

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 101 184	2 066 698
Övriga rörelseintäkter		18 905	17 498
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 120 089	2 084 196
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 448 570	-1 407 744
Personalkostnader		-85 501	-65 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-292 829	-267 283
Summa rörelsekostnader		-1 826 900	-1 740 857
Rörelseresultat		293 189	343 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 412	5 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 924	-91 868
Summa finansiella poster		-148 512	-86 010
Resultat efter finansiella poster		144 677	257 329
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		25 171	25 171
Summa bokslutsdispositioner		25 171	25 171
Resultat före skatt		169 848	282 500
Årets resultat		169 848	282 500

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	8 330 053	8 225 560
Inventarier, verktyg och installationer	5	439 064	475 461
Summa materiella anläggningstillgångar		8 769 117	8 701 021

Summa anläggningstillgångar

8 769 117 8 701 021

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	29 919	10 830
Övriga fordringar	22 955	26 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 406	46 180
Summa kortfristiga fordringar	101 280	83 010

Kassa och bank

Kassa och bank	1 184 505	1 038 291
Summa kassa och bank	1 184 505	1 038 291

Summa omsättningstillgångar

1 285 785 1 121 301

SUMMA TILLGÅNGAR

10 054 902 9 822 322

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 320	151 320
Fond för yttre underhåll		1 429 990	1 147 490
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 581 310</i>	<i>1 298 810</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 958 163	1 958 163
Årets resultat		169 848	282 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 128 011</i>	<i>2 240 663</i>
Summa eget kapital		3 709 321	3 539 473
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	6	377 579	402 750
Summa obeskattade reserver		377 579	402 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 925 195	5 251 555
Summa långfristiga skulder		4 925 195	5 251 555
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	7	326 360	326 360
Leverantörsskulder		489 892	116 514
Skatteskulder		15 284	9 481
Övriga skulder		25 956	14 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 315	161 273
Summa kortfristiga skulder		1 042 807	628 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 054 902	9 822 322

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	293 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	297 034
Erhållen ränta	35 412
Erlagd ränta	-183 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	441 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-18 270
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	414 263

Kassaflöde från den löpande verksamheten

837 704

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-360 926
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-360 926

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-326 360
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-326 360

Årets kassaflöde

150 418

Likvida medel vid årets början

1 038 291

Likvida medel vid årets slut

1 188 709

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 Nettoomsättningens innehåll

	2023	2022
Årsavgifter	1 979 685	1 953 888
Hyra lokaler	29 950	114 550
Hyra lokaler ej moms	311 233	43 200
Tvättavgifter	2 400	200
Hyra parkeringsplatser	69 900	68 309
Öresutjämning	-79	-130
Vakanta objekt	-293 677	-114 000
Faktureringsavgifter	1 772	680
Summa	2 101 184	2 066 697

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Elavgifter	58 711	69 516
Värmeavgifter	533 917	469 418
Vattenavgifter	107 995	94 161
Renhållningsavgifter	66 656	66 605
Löpande underhåll	64 663	24 457
Övriga fastighetskostnader	18 130	28 934
Kabel TV	93 347	90 828
Fastighetsavgift	49 939	49 939
Fastighetsförsäkring	72 305	67 046
Sotning	-	3 515
Snöröjning	51 676	30 589
Redovisningstjänster	103 411	98 488
Revision	3 675	3 369
Div. övriga kostnader	18 442	42 459
HSB Förvaltningskostnader	205 703	245 920
Förluster på kundfordringar	-	22 500
Avrundning	-1	-
Summa	1 448 570	1 407 744

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 530 534	15 530 534
Förändringar av anskaffningsvärden	360 925	-
Inköp	15 891 459	15 530 534
Utgående anskaffningsvärden	-7 304 974	-7 074 088
Ingående avskrivningar	-256 432	-230 886
Förändringar av avskrivningar	-7 565 611	-7 304 974
Årets avskrivningar		
Utgående avskrivningar		
Redovisat värde	8 325 848	8 225 560
Taxeringsvärde byggnader	11 915 000	11 915 000
Taxeringsvärde mark	3 329 000	3 329 000
	15 244 000	15 244 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793 517	863 733
Utgående anskaffningsvärden	793 517	863 733
Ingående avskrivningar	-318 056	-351 875
Förändringar av avskrivningar	-36 397	-36 397
Årets avskrivningar	-354 453	-388 272
Utgående avskrivningar		
Redovisat värde	439 064	475 461

Not 6 Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	231 231	221 231
	402 750	427 921
	-25 171	-25 171
	377 579	402 750

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 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
Swedbank Hypotek285850956-1	5,793%	2024-02-28	120 300	1 593 975
Swedbank Hypotek 285850944-7	4,979%	2024-03-28	106 060	2 757 580
Swedbank Hypotek 285850951-2	5,693%	2024-02-28	100 000	900 000
			326 360	5 251 555
Varav kortfristig del				326 360
Varav långfristig del				4 925 195

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 117 000	8 117 000
Summa ställda säkerheter	8 117 000	8 117 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2024-



Lena Gadde

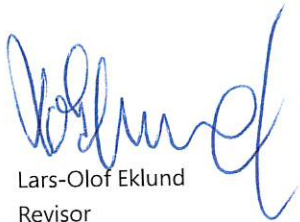


Eva Lindström



Anton Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-21



Lars-Olof Eklund
Revisor


Lars Magnusson

~~Sven Nyman~~



Ann-Katrin Ahlgren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan
Org nr 782000-0730

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen, medlemsförteckningen samt styrelsens förvaltning i Brf Vitsippan för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31. 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.

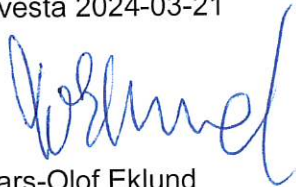
Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

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 2024-03-21



Lars-Olof Eklund

