



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vitsippan i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vitsippan i Falköping med säte i Falköping org.nr. 767800-0535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitsippan 11	1978-09-01	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	0
3	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3190
Totalt 65 objekt		3190

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 7 st 3 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Johansson	Ordförande
Mona Segerfeldt	Ledamot
Monica Gustafsson	Ledamot
Martin Karlsson	Ledamot
Emil Arvidsson	Ledamot
Sara Berglund	Ledamot
Pontus Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Johansson, Emil Arvidsson och Pontus Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Segerfeldt, Monica Gustafsson, Martin Karlsson och Alexander Johansson.

Revisorer har varit: Maria Johansson med Jessica Arvidsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sandra Hjertman (sammankallande) och Sandra Bjerke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-21 där andra beslutet gällande nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-14.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Under vår- och sommarhalvåret 2023 rengjordes, byttes och målades träfasaderna på alla våra fastigheter. I samband med fasadbytet byttes även alla förrådsdörrar. Alla vindskydd tillhörande lägenheterna i markplan målades också.

Styrelsen köpte in ytterligare några utomhusbord att samlas vid, för att till exempel ta en sommarfika.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Byte av takfläktar kommer att göras kontinuerligt.

Diskussion pågår om byte av utomhusarmaturer vid lägenheternas entréer, mot en enhetlig armatur vid alla lägenheter.

Uppsättning av el-laddstolpar är uppe till diskussion.

Information

Under 2023 har Bostadsrättsföreningen Vitsippan antagit nya stadgar, nämligen 2023 års stadgar för Brf. Stadgebytet föregicks av två på varandra följande föreningsstämmor, en ordinarie årsstämma i maj 2023 och en extra årsstämma i september 2023, då stadgarna röstades igenom.

I januari 2023 började vår nya fastighetsskötare, D Pettersons Mark -och Trädgård, att ta hand om vår gård. Styrelsen har vid våra styrelsemöten under året 2023, stämt av hur skötseln av gården fortlöper och bedömer att den har fungerat bra, både vad

gäller snöröjning, sandning och övrig skötsel under året.

För medlemmarna har styrelsen genomfört två trivselkvällar, en grillkväll i september och en glöggafton i december. Grillkvällen var trivsam och uppskattad av alla som närvarade, trots det regniga vädret. Vi hade god hjälp av att några av våra medlemmar hade satt upp ett partytält till skydd för regnet. Glöggkvällen var även den uppskattad av våra medlemmar och har kommit att bli en gemytlig tradition i vår förening.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 varav 51 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52 varav 51 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	348	333	367	259	269
Skuldsättning, kr/kvm	1 244	1 350	1 456	1 562	1 647
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 244	1 350	1 456	1 562	1 647
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	62	63	25	68	68
Årsavgifter, kr/kvm	667	669	663	645	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	682	679	674	709	652
Nettoomsättning, tkr	2 160	2 166	2 149	2 113	2 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	-85	741	826	330	587
Soliditet, %	66	65	56	57	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Under 2023 har föreningen gått med förlust, vilket beror på underhållskostnader av fasaden till en kostnad av 870 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 277 000	0	0	1 277 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 102 246	0	-509 610	2 592 636
S:a bundet eget kapital, kr	4 379 246	0	-509 610	3 869 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 909 933	741 215	509 610	5 160 759
Årets resultat, kr	741 215	-741 215	-84 886	-84 886
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 651 148	0	424 724	5 075 873
S:a eget kapital, kr	9 030 394	0	-84 886	8 945 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 369 000 kr samt ianspråktagande skett med 878 610 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 651 149
Årets resultat, kr	-84 886
Reservation till underhållsfond, kr	-369 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	878 610
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 075 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 075 873

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 994	2 166 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 440	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 176 434	2 166 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-677 808	-749 164
Underhåll enligt plan	Not 5	-878 610	-4 059
Övriga externa kostnader	Not 6	-222 949	-157 401
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 647	-108 331
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-316 762	-316 762
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 202 775	-1 335 717
RÖRELSERESULTAT		-26 341	830 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 108	2 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 652	-91 608
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-58 544	-89 184
ÅRETS RESULTAT		-84 886	741 215

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-84 886	741 215
Reservering till fond för yttre underhåll	-369 000	-322 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	878 610	4 059
Överföring till balanserat resultat	424 724	423 274

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 760 214	12 076 975
Summa materiella anläggningstillgångar		11 760 214	12 076 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 760 714	12 077 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-260	1 208
Avräkningskonto HSB		675 847	1 025 434
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 523	190 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 075	109 655
Summa kortfristiga fordringar		800 185	1 327 071
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 100 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 900 185	1 927 071
SUMMA TILLGÅNGAR		13 660 899	14 004 546

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 277 000	1 277 000
Fond för yttre underhåll		2 592 636	3 102 246
Summa bundet eget kapital		3 869 636	4 379 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 160 759	3 909 933
Årets resultat		-84 886	741 215
Summa fritt eget kapital		5 075 873	4 651 149
Summa eget kapital		8 945 509	9 030 395
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 323 428	3 966 936
Summa långfristiga skulder		2 323 428	3 966 936
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 643 508	338 508
Medlemmarnas inre fond	Not 15	349 704	325 557
Leverantörsskulder		188 131	90 528
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 068	1 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 906	15 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	188 645	235 739
Summa kortfristiga skulder		2 391 962	1 007 216
Summa skulder		4 715 390	4 974 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 660 899	14 004 546

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-26 341	830 400
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	316 762	316 762
	<u>290 421</u>	<u>1 147 161</u>
Erhållen ränta	28 108	2 424
Erlagd ränta	-86 652	-91 608
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>231 876</u>	<u>1 057 977</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	177 299	-233 120
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	79 746	-1 093 662
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	488 921	-268 805
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-338 508	-338 508
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-338 508	-338 508
ÅRETS KASSAFLÖDE	150 413	-607 313
Likvida medel vid årets början	1 625 434	2 232 747
Likvida medel vid årets slut	<u>1 775 847</u>	<u>1 625 434</u>
	150 413	-607 313

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 100 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 838 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 016 516	2 016 516
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 880	74 360
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	111 606	117 648
Avsatt till inre fond	-48 000	-48 000
Övriga intäkter och ersättningar	4 993	5 593
	2 159 994	2 166 116
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (Elstöd)	16 440	0
	16 440	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-44 390	-52 769
El	-74 488	-99 746
Vatten	-121 919	-101 905
Renhållning	-53 804	-53 044
TV, bredband, iptelefoni	-94 942	-121 067
Förvaltningskostnader	-158 301	-201 454
Försäkringar	-60 889	-53 132
Fastighetsskatt	-65 382	-62 722
Övriga driftskostnader	-3 694	-3 325
	-677 808	-749 164
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-878 610	-4 059
	-878 610	-4 059
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-10 650
Övriga förvaltningskostnader	-121 222	-116 930
Föreningsverksamhet	-3 737	-3 421
Förbrukningsinventarier	-55 854	0
Medlemsavgifter HSB	-21 066	-20 235
Stämma och styrelse	-9 370	-6 165
	-222 949	-157 401
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-34 250	-39 120
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-8 500	-6 191
Revisionsarvode	-2 400	-1 200
Sociala avgifter	-25 497	-25 820
	-106 647	-108 331
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-316 762	-316 762
	-316 762	-316 762

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2078

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

17 272 526

17 272 526

Ingående anskaffningsvärde mark

517 982

517 982

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 790 508

17 790 508

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 713 533

-5 396 771

Årets avskrivningar byggnader

-316 762

-316 762

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 030 294

-5 713 533

Utgående redovisat värde

11 760 214

12 076 975

Redovisade värden byggnader

11 242 232

11 558 993

Redovisade värden mark

517 982

517 982

Fastighetsbeteckning: Vitsippan 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	19 000 000	5 800 000	24 800 000	24 800 000
Lokaler		252 000	248 000	500 000	500 000
		19 252 000	6 048 000	25 300 000	25 300 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

9 253 000

9 253 000

varav i eget förvar

-2 903 000

-2 903 000

Summa ställda säkerheter

6 350 000

6 350 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

7 523

3 774

Övriga kortfristiga fordringar

0

187 000

7 523

190 774

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 075

109 655

117 075

109 655

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-11	1 100 000	600 000
			1 100 000	600 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-09-25	851 936	268 508
Swedbank Hypotek AB	2,06%	2024-03-25	1 335 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2028-03-24	1 780 000	40 000
			3 966 936	338 508

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 323 428**

Nästa års amortering av långfristig skuld 308 508

Lån som ska konverteras inom ett år 1 335 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 643 508**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 354 032

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 274 396

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	325 557	323 616
Avsättning	48 000	48 000
Uttag	-23 854	-46 059
	349 704	325 557

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 068	1 408
	4 068	1 408

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 575	6 918
Arbetsgivaravgifter	7 934	7 349
Övriga kortfristiga skulder	2 397	1 208
	17 906	15 475

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 355	16 424
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 851	187 756
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 439	31 559
	188 645	235 739

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Johansson

.....
Emil Arvidsson

.....
Sara Berglund

.....
Martin Karlsson

.....
Pontus Johansson

.....
Mona Segerfeldt

.....
Monica Gustafsson

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

Maria Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping, org.nr. 767800-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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 från BoRevision 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 uppger, 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 Falköping för räkenskapsåret 2023 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 provar 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.

Falköping

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.