



ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Brf Vitsippan



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vitsippan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716445-0186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tuve 132:3	1992-02-24	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4350
31	garageplatser	0
35	p-platser	0
Totalt 130 objekt		4350

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 11 st 2 rok, 14 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Uppvärmningen sker genom fjärrvärme, vilken ingår i avgiften. Varje lägenhet har Telia Triple Play (TV, bredband 250/250Mbit och telefon) som tillkommer med 269 kr/mån utöver månadsavgiften.

Cykel- och barnvagnsrum finns i varje hus. I hus 5 (nr 13) finns vår fina gästlägenhet på 48 kvm med sovplatser för 4 personer och med fullt utrustat kök. Den hyrs ut till medlemmar till en låg kostnad, långt under hotellpris. Utanför gästlägenheten har vi en trevlig pergola. Bakom hus 4 (nr.12) har vi en egen mycket omtyckt grillplats och föreningen står för grilltändare och briketter/grillkol.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Tuve GA:102	G:A	717913-6150	40%	Utemiljö (gemensamhetsanläggning)
Göteborg Tuve GA:103	G:A	717913-6150	49%	Parkeringshus, Markparkering, Laddstationer samt motorvärmare.
Göteborg Tuve S:174	Samfällighet	717913-6150	1%	Marksamfällighet

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Andersson	Ordförande	2021-11-17	
Yvonne Eriksson	Ledamot	2020-11-24	
Martin Gustafson	Ledamot	2021-11-17	
Lizz Wiklund	HSB Ledamot	2018-01-08	
Mathias Eriksson	Ledamot	2015-12-03	
Josefine Larsson	Ledamot	2020-01-15	2023-01-04
Erik Olsson	Ledamot	2023-01-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Eriksson, Mathias Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Yvonne Eriksson, Tomas Andersson, Mathias Eriksson, Martin Gustafson..

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Niklas Grip med Åsa Greby som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Benjamin Sivertsson (sammankallande) och Niklas Johansson, vald vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-09. På stämman deltog 27 medlemmar varav 21 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2,5%,
fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-07-01 är registrerad.

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 den 2023-01-12.

Under räkenskapsåret justerades årsavgifterna och uppgår därefter i genomsnitt till 665 kr/m² lägenhetsyta och är exkl. el, vatten och bredband.

Årligt filtebyte i FTX-aggregaten är genomförd.

Investering i HSB solcellspark.

Vi har erhållit ett elstöd på 131 686 kr

Fem laddpunkter har installerats i garaget och förberett för ytterligare fem.

Årtal	Ändamål
2021	Förnya och förbättra grillplatsen och området runt omkring.
2022	Delvis inglasning av loftgångarnas södra sidor för att motverka inträngning av regn och snö.

Laddplatser för el- och hybridbilar i garaget. Investering i HSB solcellspark. Installation av solceller på taken.

Årtal	Ändamål
2022/2023	Installation av laddpunkter i garaget.
2022	Föreningen investerar i HSB Solcellspark om en period på 30 år för att säkra elpriset. Målsättningen är att kunna sänka priset per kWh till medlemmarna.
2023-2026	Installation av solceller på taken för att minska behovet av köpt el.
2023	Byte av el- och vattenmätare i alla lägenheter då de nått sin livslängd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	146	148	171	197	181
Skuldsättning, kr/kvm	7 853	7 938	8 023	8 086	8 143
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	155	214	155	135	173
Driftskostnad, kr/kvm	507	545	506	455	475
Årsavgifter, kr/kvm	665	603	603	603	603
Totala intäkter, kr/kvm	921	806	788	782	808
Nettoomsättning, tkr	3 860	3 500	3 427	3 511	3 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-639	-661	-585	-323	-401
Soliditet, %	76	76	76	76	76

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	113 685 000	0	0	113 685 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 823 694	0	242 500	2 066 194
S:a bundet eget kapital, kr	115 508 694	0	242 500	115 751 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 370 003	-660 681	-242 500	-5 273 184
Årets resultat, kr	-660 681	660 681	-639 030	-639 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 030 684	0	-881 530	-5 912 214
S:a eget kapital, kr	110 478 010	0	-639 030	109 838 980

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 295 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 500 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	-5 030 684
Årets resultat, kr	-639 030
Reservation till underhållsfond, kr	-295 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 912 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 912 214

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 860 268	3 500 210
Övriga rörelseintäkter	Not 2	144 396	3 729
Summa rörelseintäkter		4 004 664	3 503 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 092 021	-2 276 041
Underhållskostnader	Not 4	-52 500	-93 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 665	-93 731
Personalkostnader	Not 6	-311 253	-334 013
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 217 364	-1 211 683
Summa rörelsekostnader		-3 787 802	-4 008 468
Rörelseresultat		216 862	-504 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 030	13 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-908 922	-170 058
Summa finansiella poster		-855 892	-156 151
Årets resultat	Not 10	-639 030	-660 681

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 139 904 001	141 036 149
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 <u>0</u>	<u>56 244</u>
	139 904 001	141 092 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>533 000</u>	<u>500</u>
	533 000	500
Summa anläggningstillgångar	140 437 001	141 092 893
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 768 596	507 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 <u>277 778</u>	<u>277 328</u>
	1 046 374	784 409
Kassa och bank	3 584 835	3 994 029
Summa omsättningstillgångar	4 631 209	4 778 438
Summa tillgångar	145 068 210	145 871 331

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	113 685 000	113 685 000
Underhållsfond	2 066 194	1 823 694
	<u>115 751 194</u>	<u>115 508 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 273 184	-4 370 003
Årets resultat	-639 030	-660 681
	<u>-5 912 214</u>	<u>-5 030 684</u>
Summa eget kapital	109 838 980	110 478 010
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
		0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 159 000	34 529 000
Leverantörsskulder	126 253	138 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	942 577
	<u>35 229 230</u>	<u>35 393 321</u>
Summa skulder	35 229 230	35 393 321
Summa Eget kapital och skulder	145 068 210	145 871 331

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 890 734	2 623 320
Hyror	333 403	328 317
Elintäkter	319 587	226 171
Vattenintäkter	106 354	112 209
Övriga intäkter	210 190	210 193
	3 860 268	3 500 210
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	144 396	3 729
*Varav elstöd	131 686	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	260 771	269 767
Reparationer	213 473	207 617
El	237 903	510 933
Uppvärmning	359 319	355 894
Vatten	74 983	62 716
Sophämtning	105 095	78 730
Övriga avgifter	57 922	68 186
Förvaltningsarvoden	144 278	142 721
Övriga driftskostnader	638 277	579 477
	2 092 021	2 276 041
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	52 500	93 000
	52 500	93 000
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	13 770	13 770
Medlemsavgifter	34 721	31 435
Övriga externa kostnader	66 174	48 526
	114 665	93 731
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	213 000	206 325
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	25 950	45 225
Sociala kostnader	65 053	72 213
Kurser och konferenser	3 250	6 250
	311 253	334 013
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 193 870	1 193 870
Markanläggningar	23 494	17 813
	1 217 364	1 211 683
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	293	0
Övriga ränteintäkter	52 737	13 907
	53 030	13 907
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	906 083	168 178
Övriga finansiella kostnader	2 839	1 880
	908 922	170 058
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-639 030	-660 681
Avsättning till underhållsfond	-295 000	-295 000
Disposition ur underhållsfond	52 500	93 000
Resultat efter underhållspåverkan	-881 530	-862 681

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	140 115 750	139 794 000
Årets investeringar	0	321 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 115 750	140 115 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 868 039	-8 674 169
Årets avskrivningar	-1 193 870	-1 193 870
Utgående avskrivningar	-11 061 909	-9 868 039
Bokfört värde byggnader	129 053 841	130 247 711
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	356 251	0
Årets investeringar	85 216	356 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441 467	356 251
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 813	0
Årets avskrivningar	-23 494	-17 813
Utgående avskrivningar	-41 307	-17 813
Bokfört värde markanläggningar	400 160	338 438
Bokfört värde mark	10 450 000	10 450 000
Bokfört värde byggnader och mark	139 904 001	141 036 149
Taxeringsvärde för 132:3		
Byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler	1 195 000	1 195 000
	77 195 000	77 195 000
Mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
Mark - lokaler	182 000	182 000
	19 582 000	19 582 000
Taxeringsvärde totalt	96 777 000	96 777 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	36 559 000	36 559 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	56 244
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Andelar i HSB Solpark	532 500	
	533 000	500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	573 749	476 041			
Skattefordringar	21 304	6 734			
Skattekonto	170 290	24 033			
Övrigt	3 253	272			
	768 596	507 081			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	38 551	270 585			
Upplupna intäkter	59 580	6 743			
	98 131	277 328			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek A 39758309110		3,57%	2023-12-05	22 255 250	245 000
*Nordea Hypotek A 39758317172		3,99%	2023-10-31	11 903 750	125 000
				34 159 000	370 000
					370 000
					33 789 000
					34 159 000
					0
					32 309 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder	1 400	1 400			
	1 400	1 400			
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	138 271	28 620			
Övriga upplupna kostnader	418 937	377 864			
Förutbetalda hyror och avgifter	385 369	318 167			
	942 577	724 651			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Erik Olsson

Lizz Wiklund

Martin Gustafson

Mathias Eriksson

Tomas Andersson

Yvonne Eriksson

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

Niklas Grip
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan i Göteborg, org.nr. 716445-0186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Vitsippan i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Grip
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Vitsippan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 08:13:41



ERIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 21:28:14



LIZZ WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 09:57:59



MATHIAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 18:39:20



YVONNE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 09:44:36



MARTIN GUSTAFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 21:17:06



NIKLAS GRIP

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 08:40:21



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 08:06:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Vitsippan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS GRIP

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 08:39:36



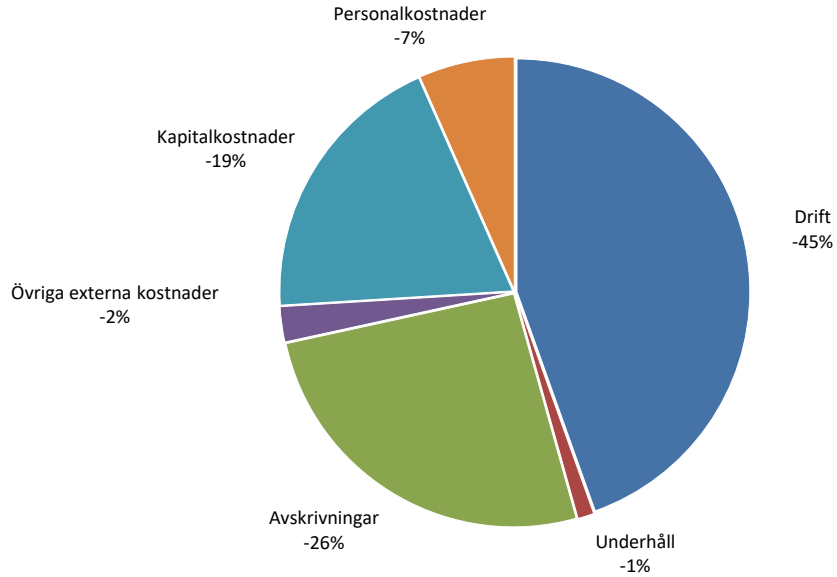
CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

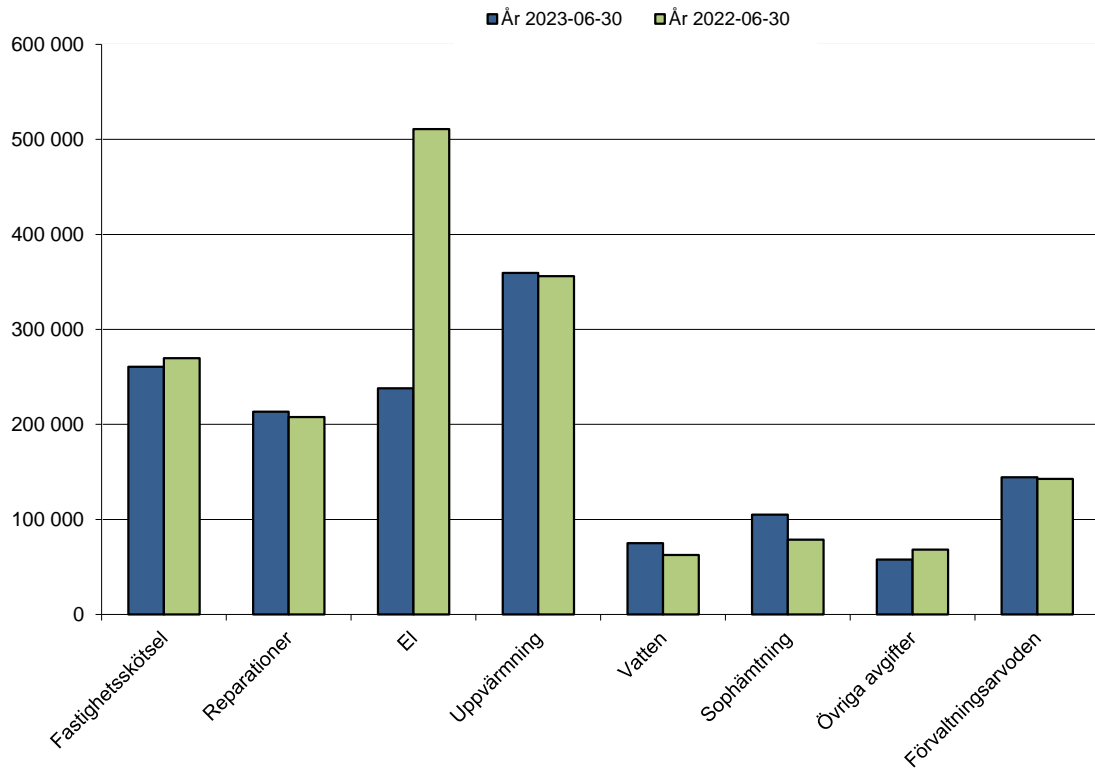
E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 08:06:44



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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.