

2024

HSB Brf Vitsippan i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vitsippan i Molkom



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
67 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1459 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
274 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
703 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Molkom med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1545 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Molkom 1:587	0199-11-30	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 713
1	förråd	5
30	p-platser	360
Totalt 107 objekt		5 078

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 26 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Molkom S:5	Samfällighet		1:10	Vägar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Lundin	Ordförande
Mats Brorsson	Ledamot
Sofia Hjorth	Ledamot
Susanne Winberg	Ledamot
Magnus Helmersson	Ledamot
Marcus Ekberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Lundin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Lundin, Sofia Hjorth och Magnus Helmersson.

Revisorer har varit: Stefan Mott LR Revision i Karlstad AB av föreningsstämman vald revisor.

Valberedning har varit: August Hedman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

En extra föreningsstämma hölls 2024-03-14 då beslut togs om anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 har utförts löpande under året.

Boende tecknar inte individuella elavtal. Föreningen debiterar dessa avgifter till de boende. Debiteringen baseras på en årsvis avläsning som avräknas tidigare preliminärdebitering.

Under året har renovering skett av ventilationsfläkt på tak, 37 tkr.

Byte av staket längs tomtgräns, 225 tkr och byte av torktumlare, 48 tkr.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte takfläktar, 170 tkr. Ny skrivare till vicevärds kontor 10 tkr. Renovera samlingslokal, 40 tkr.

Finansiering kommer ske med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåts..

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Av dessa var 77 röstberättigade varav HSB Värmland utgör en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	67	95	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 459	1 489	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 459	1 489	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	274	279	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	703	713	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	722	770	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 369	3 552	3 108	2 986	2 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	-382	193	-35	59	256
Soliditet, %	18	20	17	18	18

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader, bla underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 124 214 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 67 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 4% från 2025-01-01].

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	721 905	0	0	721 905
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	400 000	0	-276 281	123 719
S:a bundet eget kapital, kr	1 121 905	0	-276 281	845 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	706 210	192 780	276 281	1 226 880
Årets resultat, kr	192 780	-192 780	-382 165	-382 165
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	898 990	0	-105 884	844 715
S:a eget kapital, kr	2 020 895	0	-382 165	1 690 339

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 376 281 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	898 990
Årets resultat, kr	-382 165
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 281
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	793 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	793 106

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 368 598	3 551 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 267	76 390
Summa Rörelseintäkter		3 401 865	3 628 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 762 137	-2 239 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 066	-252 028
Personalkostnader	Not 6	-325 100	-324 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-321 589	-311 728
Summa Rörelsekostnader		-3 461 893	-3 127 443
Rörelseresultat		-60 027	500 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 166	-309 490
Summa Finansiella poster		-322 138	-308 072
Resultat efter finansiella poster		-382 165	192 780
Resultat före skatt		-382 165	192 780
Årets resultat		-382 165	192 780

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 127 845	7 449 434
Maskiner och andra tekniska anläggningar		75 243	75 243
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 203 088	7 524 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 203 588	7 525 177

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 512	200 711
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 822	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 941	78 696
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		123 275	279 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 192 974	2 068 760
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 192 974	2 068 760
Summa Omsättningstillgångar		2 316 250	2 348 167
Summa Tillgångar		9 519 837	9 873 344

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	721 905	721 905
Fond för yttre underhåll	123 719	400 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	845 624	1 121 905
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 226 880	706 210
Årets resultat	-382 165	192 780
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	844 715	898 990
Summa Eget kapital	1 690 339	2 020 895

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 648 943	7 037 448
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 648 943	7 037 448
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 233 348	0
Leverantörsskulder		301 989	142 614
Skatteskulder		998	9 597
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 967	18 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	629 254	644 266
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 180 555	815 001
Summa Skulder		7 829 498	7 852 449
Summa Eget kapital och skulder		9 519 837	9 873 344

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-382 165	192 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 589	311 728
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	321 589	311 728
Betald inkomstskatt	51 301	2 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 275	506 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	156 132	582 811
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 514	-57 962
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	288 646	524 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 371	1 031 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-155 157	-715 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 157	-715 000
Årets kassaflöde	124 214	316 818
Likvida medel vid årets början	2 068 760	1 751 942
Likvida medel vid årets slut	2 192 974	2 068 760

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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.

Beskattning

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 800 692	2 745 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	356 764	575 193
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	136 800	136 793
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 000	46 648
	Hyror övrigt	504	32 393
	Övriga primära intäkter	23 138	15 222
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 371 898	3 551 905
	Hyresbortfall	-3 300	0
	<i>Summa</i>	-3 300	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 368 598	3 551 905
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 887	0
	Övriga sekundära intäkter	26 380	76 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 267	76 390
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-375 112	-406 598
	Snö och halk-bekämpning	-62 394	-63 241
	Reparationer	-124 196	-94 419
	Planerat underhåll	-376 281	0
	Försäkringsskador	-30 571	0
	El	-333 350	-340 772
	Uppvärmning	-722 637	-759 610
	Vatten	-238 904	-218 425
	Sophämtning	-94 504	-94 126
	Fastighetsförsäkring	-65 099	0
	Kabel-TV och bredband	-85 268	-85 666
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 755	-56 949
	Förvaltningsavtalskostnader	-191 705	-101 943
	Övriga driftkostnader	-361	-17 298
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 762 137	-2 239 047

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 625	-5 108
	Administrationskostnader	18 356	-130 311
	Extern revision	-3 750	-11 250
	Konsultkostnader	4 538	-50 448
	Medlemsavgifter	-45 200	-42 300
	Föreningsverksamhet	-688	-5 074
	Övriga förvaltningskostnader	-14 697	-7 537
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 066	-252 028
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 216	-76 323
	Övriga arvoden	-6 855	0
	Löner och övriga ersättningar	-153 334	-165 173
	Sociala avgifter	-70 915	-83 144
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 780	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-325 100	-324 640
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-298 223	-246 067
	Avskrivning på markanläggning	-23 367	-16 795
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-48 866
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-321 589	-311 728

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 097 211	15 097 211
	Ingående anskaffningsvärde mark	308 000	308 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	465 000	465 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 870 211	15 870 211
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 420 777	-8 157 915
	Årets avskrivningar	-321 589	-262 862
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 742 366	-8 420 777
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 127 845	7 449 434
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 383 000	4 383 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 983 000	18 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 097 000	10 097 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 097 000	10 097 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	1 822	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 822	0
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	67 321	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 620	78 696
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 941	78 696

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	2 192 974	2 068 760
----------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 192 974	2 068 760
-----------------------------	------------------	------------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	4,4%	2026-10-23	3 215 000	40 000
----------	------	------------	-----------	--------

Swedbank	4,39%	2025-10-24	1 500 000	0
----------	-------	------------	-----------	---

Swedbank	4,51%	2025-01-28	633 348	33 332
----------	-------	------------	---------	--------

Swedbank	4,05%	2025-03-28	500 000	0
----------	-------	------------	---------	---

Swedbank	4,0%	2025-01-28	600 000	100 000
----------	------	------------	---------	---------

SBAB	4,04%	2026-11-09	433 943	7 246
------	-------	------------	---------	-------

6 882 291	180 578
------------------	----------------

Långfristig del

3 601 697

Nästa års amortering av långfristig skuld

47 246

Lån som ska konverteras inom ett år

3 233 348

Kortfristig del

3 280 594

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

180 578

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

722 312

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,32%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	14 967	10 121
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	0	8 403
-----------------------------	---	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	14 967	18 524
-----------------------------	---------------	---------------

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	277 758	225 744
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	33 371	33 679
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	318 125	384 843
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	629 254	644 266
---	----------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan i Molkom

Org.nr 773200-1545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan i Molkom för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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.

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 HSB Brf Vitsippan i Molkom för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Stefan Mott
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER LUNDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:36:57



SOFIA HJORTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:19:31



MATS BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 20:21:50



SUSANNE WINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:40:25



MAGNUS HELMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 19:21:57



STEFAN MOTT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 06:53:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN MOTT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 06:54:22



HSB – där möjligheterna bor