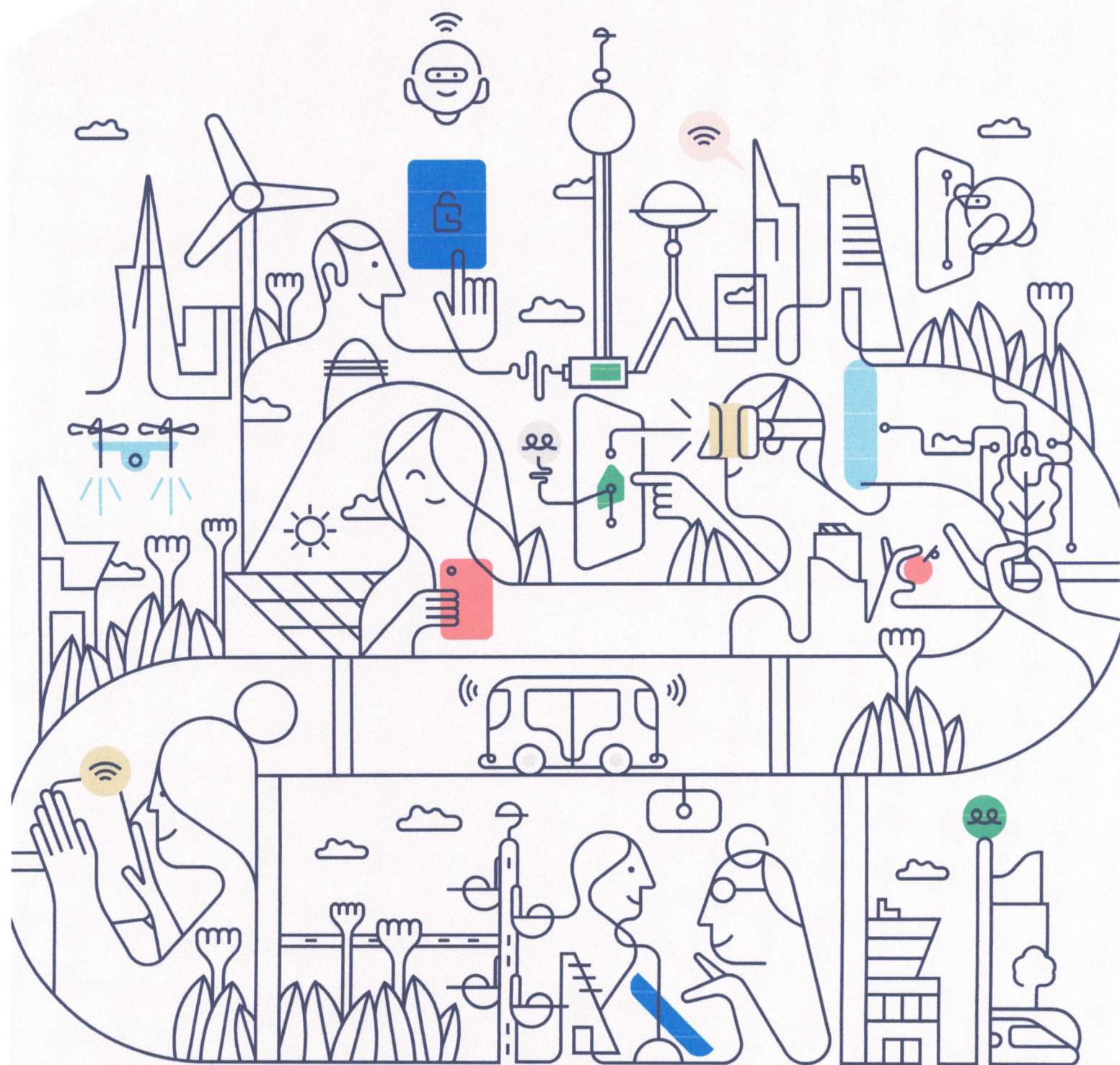




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitsippan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen ingår inte i en samfällighetsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tulpansvampen 1	2016	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 949 kvm. Byggnadernas totalyta är 2949 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Plantin	Ordförande
Anders Rosquist	Styrelseledamot
Pernilla Hovbrandt	Styrelseledamot
Sten Arensborg	Styrelseledamot
Sanna Brander	Styrelseledamot
Anette Lafquist	Suppleant

Valberedning

Agne Åström
Elisabeth Runald

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandra Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Filterbyte ventilation
 ● OVK-besiktning

Planerade underhåll

2025 ● Filterbyte ventilation

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Norrtälje Vatten Och Avfall AB
Bredband, TV och telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Norrtälje Energi
Fjärrvärme	Norrtälje Energi
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hisservice	Kone AB
Parkeringsservice	Parkeringsservice Svenska AB
Snöröjning och halkbekämpning	Grävbolaget Norrtälje AB
Teknisk förvaltning	Fss Fastighetsservice AB
Trappstädning	Coor Ilv AB
Trappstädning	A J Städ AB
Vatten och avlopp	Norrtälje Vatten Och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av befintligt bolån gjordes vid villkorsändringsdag 2024-03-01.
Amortering enligt avtal pausades för räkenskapsår 2024.
Enligt styrelsens beslut justerade årsavgifterna 2024-02-01 med 15 %.
Styrelsen har även beslutat om hyreshöjning av parkeringsplatser med 100 kr för parkeringsplatser med elstolpe och 50 kr för parkeringsplatser utan elstolpe fr o m 2024-02-01.

Förändringar i avtal

Enligt styrelsens beslut tecknades nytt avtal med A J Städ AB för städning av trapphus som gäller fr o m 2024-04-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 442 442	1 082 062	2 006 252	2 010 142
Resultat efter fin. poster	-344 340	-565 993	-217 182	-232 514
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 626 623	1 458 023	1 289 423	961 187
Taxeringsvärde	70 800 000	70 800 000	70 800 000	56 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	668	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	93,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 610	10 610	10 610	10 678
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 610	10 610	10 610	10 678
Sparande per kvm totalyta, kr	148	72	190	186
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	44	24	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	70	64	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	121	87	121	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	262	201	209	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,18	-	-
Räntekänslighet (%)	13,73	15,85	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under 2024 visar föreningen ett underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen höjdes avgifterna med 15 %, hyreshöjning för parkeringsplatser med elstolpe med 100 kr/månad och 50 kr/månad för parkeringsplatser utan elstolpe fr o m 2024-02-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	78 060 000	-	-	78 060 000
Fond, yttre underhåll	1 458 023	-	349 196	1 807 219
Balanserat resultat	-2 621 763	-565 993	-349 196	-3 536 952
Årets resultat	-565 993	565 993	-344 340	-344 340
Eget kapital	76 330 268	0	-344 340	75 985 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 187 756
Årets resultat	-344 340
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 196
Totalt	-3 881 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-3 881 292

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 442 442	2 083 062
Övriga rörelseintäkter	3	0	20 697
Summa rörelseintäkter		2 442 442	2 103 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 166 017	-1 069 537
Övriga externa kostnader	8	-111 623	-72 681
Personalkostnader	9	-94 955	-94 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 024	-780 024
Summa rörelsekostnader		-2 152 619	-2 016 605
RÖRELSERESULTAT		289 823	87 154
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		36 198	28 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-670 361	-681 272
Summa finansiella poster		-634 163	-653 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 340	-565 993
ÅRETS RESULTAT		-344 340	-565 993

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	104 963 849	105 743 873
Summa materiella anläggningstillgångar		104 963 849	105 743 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 963 849	105 743 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 216	9 165
Övriga fordringar	12	1 816 676	1 801 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 195	0
Summa kortfristiga fordringar		1 888 087	1 811 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		824 008	409 660
Summa kassa och bank		824 008	409 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 712 095	2 220 764
SUMMA TILLGÅNGAR		107 675 944	107 964 637

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 060 000	78 060 000
Fond för yttre underhåll		1 807 219	1 458 023
Summa bundet eget kapital		79 867 219	79 518 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 536 951	-2 621 763
Årets resultat		-344 343	-565 993
Summa fritt eget kapital		-3 881 294	-3 187 755
SUMMA EGET KAPITAL		75 985 925	76 330 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 589 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		16 589 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 700 000	11 789 000
Leverantörsskulder		92 071	100 728
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	308 948	244 641
Summa kortfristiga skulder		15 101 016	12 134 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 675 941	107 964 637

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 823	87 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	780 024	780 024
	1 069 847	867 178
Erhållen ränta	36 198	28 126
Erlagd ränta	-676 665	-653 567
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	429 380	241 736
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 788	3 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 951	10 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 543	256 378
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	50 000
Amortering av lån	0	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	421 543	256 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 211 589	1 955 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 633 132	2 211 589

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitsippan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 278 404	1 970 945
Hysesintäkter p-plats	150 500	103 800
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	2 865	2 625
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	5 736	3 066
Summa	2 442 442	2 083 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 869
Övriga intäkter	0	3 828
Summa	0	20 697

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	33 719	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 889	0
Städning enligt avtal	55 314	51 339
Städning utöver avtal	0	406
Hissbesiktning	18 713	8 976
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 500	0
Gårdkostnader	15 474	17 489
Snöröjning/sandning	41 688	65 107
Serviceavtal	26 076	76 864
Fordon	1 258	940
Förbrukningsmaterial	21 325	11 321
Summa	237 956	232 441

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 901	5 268
VVS	2 675	0
Värmeanläggning/undercentral	0	12 964
Hissar	10 431	39 828
Summa	24 008	58 060

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	166 082	130 390
Uppvärmning	249 430	206 240
Vatten	356 021	255 279
Sophämtning/renhållning	25 446	35 356
Summa	796 979	627 265

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 434	56 251
Bredband	71 640	95 520
Summa	107 074	151 771

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	2 152	463
Revisionsarvoden extern revisor	13 388	12 938
Styrelseomkostnader	2 270	0
Fritids och trivselkostnader	775	1 196
Föreningskostnader	3 094	1 776
Förvaltningsarvode enl avtal	47 937	45 980
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	4 300	2 364
Korttidsinventarier	20 350	0
Administration	11 339	4 288
Summa	111 623	72 681

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	19 955	19 363
Summa	94 955	94 363

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	670 361	681 116
Dröjsmålsränta	0	156
Summa	670 361	681 272

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 424 000	110 424 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 424 000	110 424 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 680 127	-3 900 103
Årets avskrivning	-780 024	-780 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 460 151	-4 680 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 963 849	105 743 873
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 421 935</i>	<i>32 421 935</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
Summa	70 800 000	70 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 552	10
Transaktionskonto	738 824	733 755
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 816 676	1 801 939

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	25 315	0
Förutbet bredband	23 880	0
Summa	49 195	0

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	0,99 %	14 500 000	14 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,48 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,72 %	11 789 000	11 789 000
Summa			31 289 000	31 289 000
Varav kortfristig del			14 700 000	11 789 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 289 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 517	7 198
Uppl kostn el	14 529	0
Uppl kostnad Värme	28 407	0
Uppl kostn räntor	55 151	61 455
Förutbet hyror/avgifter	205 344	175 988
Summa	308 948	244 641

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 464 000	32 464 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I och med nedstängning av fast lina, 2G- och 3G-nätet kommer byte av hissarnas nödtelefoner göras under 2025.

Underskrifter

Norrtälje, 2025-03-05

Ort och datum

Anders Rosquist

Anders Rosquist
Styrelseledamot

Pernilla Hovbrandt

Pernilla Hovbrandt
Styrelseledamot

Oskar Plantin

Oskar Plantin
Ordförande

Sten Arensborg

Sten Arensborg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06

Alexandra Lindqvist

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitsippan

Org.nr 769632-4909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 6 mars 2025

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor