



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vitsippan i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vitsippan i Falköping med säte i Falköping org.nr. 767800-0535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Falköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	345
3	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 190
Totalt 65 objekt		3 535

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



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Johansson, Monica Gustafsson, Martin Karlsson och Sara Berglund.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-12.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Under år 2024 bytte vi kondensatorer i alla takfläktar. Samtidigt utfördes också en kanalrensning i ventilationsrören i alla lägenheter.

Under året har en energideklaration upprättats för området.

Radonmätning i de lägenheter som hade förhöjda värden har utförts.

OVK har genomförts under 2024.

I tvättstugan har vi bytt golvbrunn och reparerat golvmattan. Vi har även bytt ut torkskåpet i denna lokal.

Föreningsstämman ägde rum den 28 maj 2024. Stämman diskuterade bland annat, att eventuellt montera el-laddningsstolpar men kom då fram till att inte utföra denna åtgärd.

Renovering av undersida balkonger har genomförts, nu återstår endast målning.

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

Rengöring av takpannor börjar bli aktuellt så det planerar vi att utföra.

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

Uppsättning av el-laddningsstolpar är uppe till diskussion men är för närvarande lagt på is.

Vi kommer troligtvis att få utföra filmning av avloppen och relining i tillkommande vatten och i avlopp år 2025/2026.

Radonsanering i berörda lägenheter, kommer att utföras under 2025.

Service av garagedörrarna kommer att genomföras under året 2025.

Information

Eftersom vår tidigare el-leverantör Tälje Energi har blivit uppköpta av Fortum så har nu detta företag blivit vår nuvarande leverantör av el.

Vi kommer från 2025 05 01 att byta förvaltare av gården till Mössebergs Trädgårdstjänster AB.

Den 11 december 2024 bjöd styrelsen in till den årliga glöggaftonen. Även i år var den välbesökt och uppskattad av våra medlemmar samt av styrelsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 varav 51 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	289	348	333	367	259
Skuldsättning, kr/kvm	1 027	1 244	1 350	1 456	1 562
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 138	1 244	1 350	1 456	1 562
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	68	62	63	25	68
Årsavgifter, kr/kvm	662	667	669	663	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	607	682	679	674	709
Nettoomsättning, tkr	2 137	2 160	2 166	2 149	2 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	596	-85	741	826	330
Soliditet, %	69	66	65	56	57

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 277 000	0	0	1 277 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 592 636	0	272 558	2 865 194
S:a bundet eget kapital, kr	3 869 636	0	272 558	4 142 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 160 759	-84 886	-272 558	4 803 315
Årets resultat, kr	-84 886	84 886	595 835	595 835
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 075 873	0	323 277	5 399 150
S:a eget kapital, kr	8 945 509	0	595 835	9 541 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 390 000 kr samt ianspråktagande skett med 117 442 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	5 075 873
Årets resultat, kr	595 835
Reservation till underhållsfond, kr	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 442
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 399 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 399 150

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	595 835 kr
Avsättning till underhållsfond	-390 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>117 442 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-272 558 kr
Resultat efter fondförändring	323 277 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 137 291	2 154 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 170	21 436
Summa Rörelseintäkter		2 145 461	2 176 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 022 510	-1 676 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 354	-103 077
Personalkostnader	Not 6	-104 203	-106 647
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-308 410	-316 762
Summa Rörelsekostnader		-1 487 476	-2 202 775
Rörelseresultat		657 985	-26 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 741	28 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 891	-86 652
Summa Finansiella poster		-62 150	-58 544
Resultat efter finansiella poster		595 835	-84 886
Resultat före skatt		595 835	-84 886
Årets resultat		595 835	-84 886



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 451 804	11 760 214
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 451 804	11 760 214
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 452 304	11 760 714

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-520	-260
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	658 665	683 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 618	117 075
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		780 763	800 185
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 600 000	1 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	1 100 000
Summa Omsättningstillgångar		2 380 763	1 900 185
Summa Tillgångar		13 833 067	13 660 899

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 277 000	1 277 000
Fond för yttre underhåll	2 865 194	2 592 636
Summa Bundet eget kapital	4 142 194	3 869 636
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 803 315	5 160 759
Årets resultat	595 835	-84 886
Summa Fritt eget kapital	5 399 150	5 075 873
Summa Eget kapital	9 541 344	8 945 509

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 014 9202 323 428
Summa Långfristiga skulder		2 014 9202 323 428
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 613 5081 643 508
Leverantörsskulder		72 415188 131
Skatteskulder		5 6264 068
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	369 583367 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	215 671188 645
Summa Kortfristiga skulder		2 276 8032 391 962
Summa Skulder		4 291 7234 715 390
Summa Eget kapital och skulder		13 833 06713 660 899



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	657 985	-26 341
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	308 410	316 762
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	308 410	316 762
Erhållen ränta	44 741	28 108
Erlagd ränta	-112 170	-87 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	898 965	230 807
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 474	177 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-79 879	80 815
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-85 353	258 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	813 612	488 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-338 508	-338 508
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-338 508	-338 508
Årets kassaflöde	475 104	150 413
Likvida medel vid årets början	1 775 847	1 625 434
Likvida medel vid årets slut	2 250 951	1 775 847

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

7 838 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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid

vissa poster.

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 016 516	2 016 516
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 480	111 606
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 880	75 140
	Övriga intäkter	416	-3
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 185 292	2 203 259
	Hyresbortfall	0	-260
	Avsatt till inre fond	-48 000	-48 000
	<i>Summa</i>	-48 000	-48 260
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 137 291	2 154 999
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Bidrag (Elstöd)	0	16 440
Övriga intäkter	8 170	4 996
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 170	21 436

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-209 885	-157 113
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 188
	Reparationer	-35 970	-44 390
	Planerat underhåll	-117 442	-878 610
	El	-73 349	-74 488
	Vatten	-167 151	-121 919
	Sophämtning	-67 320	-53 804
	Fastighetsförsäkring	-66 369	-60 889
	Kabel-TV och bredband	-93 527	-94 942
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 940	-65 382
	Förvaltningsavtalskostnader	-124 558	-121 222
	Övriga driftkostnader	0	-2 344
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 022 510	-1 676 290

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	0	-55 854
	Administrationskostnader	-98	0
	Extern revision	-19 000	-11 700
	Medlemsavgifter	-22 042	-21 066
	Föreningsverksamhet	-11 214	-13 107
	Övriga förvaltningskostnader	0	-1 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 354	-103 077

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 090	-34 250
	Revisionsarvode	-1 200	-2 400
	Övriga arvoden	-53 000	-44 500
	Sociala avgifter	-24 913	-25 497
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 203	-106 647

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

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	-308 410	-316 762
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-308 410	-316 762

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	598	656
	Ränteintäkter HSB bunden placering	43 952	27 288
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	191	164
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	44 741	28 108
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 272 526	17 272 526
	Ingående anskaffningsvärde mark	517 982	517 982
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	17 790 508	17 790 508
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 030 294	-5 713 533
	Årets avskrivningar	-308 410	-316 762
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 338 704	-6 030 294
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 451 804	11 760 214
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	252 000	252 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	248 000	248 000
	<i>Summa</i>	25 300 000	25 300 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 253 000	9 253 000
	Varav i eget förvar	-2 903 000	-2 903 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 350 000	6 350 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	650 951	675 847
	Övriga fordringar	7 714	7 523
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	658 665	683 370

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	69 356	66 369
Upplupna ränteintäkter	6 008	5 424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 254	45 282
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	122 618	117 075

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 600 000	1 100 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 600 000	1 100 000

Not 14	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 Hypotek AB	2,59%	2028-03-24	1 740 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	4,55%	2025-03-25	1 305 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-09-25	583 428	268 508
			3 628 428	338 508

Långfristig del	2 014 920
Nästa års amortering av långfristig skuld	308 508
Lån som ska konverteras inom ett år	1 305 000
Kortfristig del	1 613 508
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	338 508
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 354 032
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter	8 141	7 934
Källskatt	7 773	7 575
Inre fond	353 669	349 704
Övriga kortfristiga skulder	0	2 397
<i>Summa Övriga skulder</i>	369 583	367 610

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	177 567	151 851
	Upplupna räntekostnader	10 076	15 355
	Övriga upplupna kostnader	28 028	21 439
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	215 671	188 645

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 Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping, org.nr. 767800-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vitsippan i Falköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ALEXANDER JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:42:20



MONA SEGERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:42:52



PONTUS BJERKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:59:07



EMIL ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:59:51



MONICA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:48:01



SARA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:43:33



MARTIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:45:37



MARIA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 20:50:34



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:15:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 20:53:02



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:14:41



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.