



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Vitsippan i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vitsippan i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 716414-2452 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitsippan 2		1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner via HSB (Folksam). 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
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 803
38	garageplatser	570
10	p-platser, var av 3 med laddplats för elbil	0
1	gästrum	8
1	samlingslokal	54
15	gästparkeringar, var av 5 med laddplats för el-bil	0
Totalt 114 objekt		4 435

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 31 st 2 rok, 13 st 2.5 rok, 3 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Sandin	Ordförande
Lars Åke Bergström	Ledamot
Jan Svensson	Ledamot, utsedd av HSB
Björn Andersson	Ledamot
Maud Niinimaa	Ledamot
Carina Andersson	Ledamot
Ros-Marie Sjöberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Sandin, Carina Andersson och Lars-Åke Bergström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Åke Bergström, Björn Andersson, Ros-Marie Sjöberg och Thomas Sandin.

Revisorer har varit: Håkan Ölund med Åsa Vestman Korvala som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Karin Elisabet Bergström (sammankallande) och Lennart Westman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 24 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 2024-10-15, varvid planen uppdaterades.

Under året har hockeykvällar har anordnats i Åttan vid bortamatcher, ca 14-18 pers/gång.

Fors destilleri hade en uppskattad whiskeyprovning i April.

Ett nytt nyhetsbrev har tagit form "Vad händer i Vitsippan" med mer fyllig information till medlemmar.

På Facebook finns också "Vitsippans Parker och Planteringar" där Lars-Åke lägger ut text och bilder om anläggningen.

Maskinparken gällande trädgårdsredskap förnyas med sladdlösa maskiner och nya redskap.

Delar av styrelsen deltar på fastighetsmässan i Maj.

Vitsippansdag 2:a Juni anordnades med tipsslinga, utomhusspel, korv, kaffe och kaka.

Föreningsstämma 16:e Juni med smörgåstårter, många deltog i år.

Glöggprovning har genomförts med Björn Andersson i November.

Stämmningsfullt Luciafirande med Lions Lucia anordnades.

Trivselgruppen jobbar med trädgård och planteringar. Nya buskar, ny rabatt, Blomsteräng, Insektsplats med vilda blommor, Avverkning av Hägg samt tagit bort en pisktällning.

Höstavslutning i September efter utestädning genomfördes. En rundvandring med Lars-Åke och Karin Bergström som berättar om planteringar, träd och växter med bär i anläggningen. Dagen avslutades med Korv , Kaffe och fika.

OVK och rensning gjod av TF under v.17,18.

Krisplaner har färdigställts för boende och för styrelsen.

Målning av trapppräcken genomförts/pågår.

Verkstad har uppdaterats med mer förvaring och städats upp.

Kontroll och översyn av skyddsrum är genomfört.

Översyn på fönster och dörrar inför vinter. Rekommendation om tätning, reparation alt. utbyte om dessa är trasiga.

Fjärrvärmeläckage har orsakat vattenskada som är under reparation.

Föreningen har fått fördyringar i och med reparationer från vattenskador. Både i mark och på öppen balkong från tidigare år.

Under året har installation och färdigställande av laddstolpar, tillhörande markarbete m.m. avslutats.

Tre st nya motorvärmare har installerats på nya parkeringar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Målning av hus 3 samt byte av gavelfasad. Målning av tak-kåpor vid entréerna hus 3. Grävning för kabeldragning. Byte av porttelefoner och låssystem. Reparation av garagetak över garage nr.28 t o m 33. Reparation av tak-stosar hus 4 och hus 6. Reparation av belysningsstolpar. Asfalteringsarbeten. Komplettering av buskar. Köp av utemöbler.
2020	Nytt styrsystem för fjärrvärme. byte av entrébelysning. Förberedning av OVK. Målning av norra fasaden hus 6 och 7. Förbättringsmålning av trapphus hus 1, 2 och 5. Målning tak-kåpor vid entréerna hus 6 och 7. Översyn av stuprör och hängrännor hus 6 och 7. Översyn panncentral.
2021	Offertintagning av hiss, laddstolpar, takrenoveringar efter besiktning. Fortsatt arbete med energiförsörjning. Utredning av färglossning entrétak. Garagekontroll av portar.
2022	Takrengöring med takrännor och hängrännor, byte armaturer i trapphus 24 st, utestädning med ny plantering vid hus 7 övre entré med en ny rabatt, vid hus 4 ny matjord med förbättring gräsmatta, hus 2 fick ny buske, en trädfällning pga. röta, en siktrörjning träd vid trapp, cykelrum och förråd återställt, skyddsrum besiktat och med åtgärdsplan som smörjning dörrar, golvbrunnar, redskapshyllor, nya skyltar utvändigt med hänvisningar, förbättring markering bilplatser, inre fastighetssyn, oljat förrådsutrymmen golv, påsalning fönster hus 6, filterbyten lgh 2 gånger/år, ställt om öppningstid hissdörrar, garagebesiktningar, brandsyn, ny garage policy upprättad, nyhetsbrev skickas på mail OBS: PM information utgår.
2023	Målning alla garage. Värmekablar vattenavrinning åtgärdade/upprustade. Dränering åtgärdad på 10B och 5A. Nya parkeringar och gästparkeringar anlagda. Laddplatser för 8st bilar installerade. Garagebesiktning, brandsyn och inre/ytte fastighetssyn genomförd.
2024	Underhåll och renovering av hissar. Återställa planteringar efter anläggning av parkeringar och åtgärdad dränering. Förbättra utemiljö med krukor, växter och sittplatser. OVK, kanalrensning och justering av ventilation. färdigställt Laddplatser 8st. Anlagt nya parkeringar. Uppdaterad maskinpark för utemiljö/trädgård.

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

Föreningen planerar för takrenoveringar efter besiktning med drygt 20 punkter, förbättring stödmurar.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av takfläktar i trapphus. Underhåll och renovering tak efter besiktning. Målning takplåt.
2026	Målning av träräcken.
2027	OVK, kanalrensning och justering.
2028	Översyn, byte garageportar med lås
2029	Översyn vämesystemet, ventiler m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	306	424	462	451
Skuldsättning, kr/kvm	5 123	5 626	7 115	7 478	7 582
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 974	6 481	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	235	214	221	222	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 015	1 012	942	942	923
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	930	1 027	1 029	998
Nettoomsättning, tkr	4 102	4 074	3 905	3 912	3 795
Resultat efter finansiella poster, tkr	386	4	1 130	1 207	619
Soliditet, %	33	30	28	25	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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	3 614 006	0	0	3 614 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 634 611	0	1 149 468	6 784 079
S:a bundet eget kapital, kr	9 248 617	0	1 149 468	10 398 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 696 933	3 832	-1 149 468	551 296
Årets resultat, kr	3 832	-3 832	386 028	386 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 700 765	0	-763 440	937 324
S:a eget kapital, kr	10 949 382	0	386 028	11 335 409

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 532 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	1 700 764
Årets resultat, kr	386 028
Reservation till underhållsfond, kr	-1 231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	937 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	937 324
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 101 980	4 074 071
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 101 980	4 074 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 002 036	-2 619 154
Övriga externa kostnader	Not 4	-203 263	-209 904
Personalkostnader	Not 5	-186 022	-151 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-499 566	-484 035
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 890 888	-3 464 269
RÖRELSERESULTAT		1 211 093	609 802
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 287	5 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 352	-611 436
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-825 065	-605 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		386 028	3 832
ÅRETS RESULTAT		386 028	3 832



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	32 879 224	33 292 307
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	9 083
Summa materiella anläggningstillgångar		32 879 224	33 301 390
Summa anläggningstillgångar		32 879 224	33 301 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21	970
Övriga fordringar	Not 9	947 600	1 326 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	227 174	121 502
Summa kortfristiga fordringar		1 174 795	1 448 644
Kassa och bank	Not 11	657 387	1 545 838
Summa kassa och bank		657 387	1 545 838
Summa omsättningstillgångar		1 832 183	2 994 482
SUMMA TILLGÅNGAR		34 711 406	36 295 872

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 614 006

3 614 006

Fond för yttre underhåll

6 784 079

5 634 611

Summa bundet eget kapital

10 398 085

9 248 617

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

551 296

1 696 933

Årets resultat

386 028

3 832

Summa fritt eget kapital

937 324

1 700 764

Summa eget kapital**11 335 410****10 949 382**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

14 524 009

8 008 407

Summa långfristiga skulder

14 524 009

8 008 407

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 196 176

16 639 272

Leverantörsskulder

87 609

91 292

Skatteskulder

7 182

5 173

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

5 606

7 169

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

555 415

595 177

Summa kortfristiga skulder

8 851 988

17 338 083

Summa skulder**23 375 997****25 346 490****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 711 406****36 295 872**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 211 093	609 802
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	499 566	484 035
	1 710 658	1 093 837
Erhållen ränta	14 287	5 465
Erlagd ränta	-868 248	-594 437
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	856 698	504 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-144 481	-10 989
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-14 103	-21 823
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	698 114	472 053
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-77 400	-413 008
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-77 400	-413 008
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 927 494	-2 409 076
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 927 494	-2 409 076
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 306 780	-2 350 031
Likvida medel vid årets början	2 868 528	5 218 559
Likvida medel vid årets slut	1 561 748	2 868 528
	-1 306 780	-2 350 031

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 25 år

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	21 837 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 689 340	3 689 340
Årsavgift el	172 497	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	210 150	197 070
Konsumtionsavgift el	4 871	159 810
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 507	7 048
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 615	20 803
	4 101 980	4 074 071

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-287 608	-277 277
El	-318 429	-286 833
Uppvärmning	-439 071	-412 187
Vatten	-284 903	-236 962
Renhållning	-45 819	-62 049
TV, bredband, iptelefoni	-25 598	-25 551
Serviceavtal	-60 360	-53 103
Hissar serviceavtal & besiktning	-39 802	-37 577
Förvaltningskostnader	-230 487	-194 178
Försäkringar	-72 955	-62 233
Fastighetsskatt	-91 310	-89 301
Periodiskt underhåll	-81 532	-852 045
Övriga driftskostnader	-24 163	-29 858
	-2 002 036	-2 619 154
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer, OVK	-68 750	0
Underhåll huskropp utvändigt, målning garage	0	-288 646
Underhåll mark och utemiljö, dränering mm	-12 782	-563 399
	-81 532	-852 045

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-141 682	-139 902
Kostnader överlåtelse och panter	-9 785	-7 613
Föreningsverksamhet	-4 225	-5 765
Kontorsutrustning och -material	-6 424	-6 399
Konsulter	0	-1 288
Förbrukningsinventarier	-5 447	-15 238
Medlemsavgifter HSB	-22 700	-22 700
	-203 263	-209 904

Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-95 306	-79 700
Övriga arvoden	-55 000	-43 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-32 716	-22 726
Utbildning	0	-2 250
	-186 022	-151 176

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-482 688	-482 688
Markanläggningar	-16 878	-1 346
	-499 566	-484 035

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 887 170	38 887 170
Ingående anskaffningsvärde mark	1 515 000	1 515 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	504 825	100 900
Årets investering markanläggning	86 483	403 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 993 478	40 906 995

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 512 442	-7 029 754
Årets avskrivningar byggnader	-482 688	-482 688
Ingående avskrivningar markanläggningar	-102 246	-100 900
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 878	-1 346
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 114 254	-7 614 688

Utgående redovisat värde

32 879 224 33 292 307

Redovisade värden byggnader	30 892 040	31 374 728
Redovisade värden mark	1 515 000	1 515 000
Redovisade värden markanläggningar	472 184	402 579

Fastighetsbeteckning: Vitsippan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	30 000 000	8 000 000	38 000 000	38 000 000
Lokaler	1989	593 000	551 000	1 144 000	1 144 000
		30 593 000	8 551 000	39 144 000	39 144 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar
Kommunal borgen finns på samtliga lån

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, laddstolpar	9 083	0
Årets Investering, laddstolpar	193 500	9 083
Avgår lyft moms och bidrag Naturvårdsverket	-116 100	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-86 483	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 083

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	904 360	1 322 690
Skattekonto	6 091	3 482
Övriga fordringar	37 149	0
	947 600	1 326 172

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	99 336	72 955
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 403	6 400
Förutbetald HSB	44 035	42 147
Upplupet bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	77 400	0
	227 174	121 502

Not 11 KASSA OCH BANK

SBAB	611 152	0
Swedbank	46 235	1 545 838
	657 387	1 545 838

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,88%	2027-10-25	9 105 185	30 800
Swedbank	2,67%	2025-04-25	8 002 380	249 725
Swedbank	2,85%	2026-10-23	5 612 620	162 996
			22 720 185	443 521

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 524 009**

Nästa års amortering av långfristig skuld 193 796
 Lån som ska konverteras inom ett år 8 002 380
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 196 176**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 774 084
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 502 580

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 791
Övriga kortfristiga skulder	5 606	5 378
	5 606	7 169

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 053	139 459
Upplupna räntekostnader	64 395	93 291
Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 778	340 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 189	22 425
	555 415	595 177

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Andersson.....
Carina Andersson.....
Jan Svensson.....
Lars Åke Bergström.....
Maud Niinimaa.....
Ros-Marie Sjöberg.....
Thomas Sandin

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

Revisor vald av föreningsstämman
Håkan Ölund

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan i Örnsköldsvik, org.nr. 716414-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan i Örnsköldsvik 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vitsippan i Örnsköldsvik 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.

0

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Ölund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Vitsippan i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS SANDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:29:23



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:40:50



BJÖRN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:32:51



CARINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:57:44



ROS-MARIE SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:03:56



MAUD NIINIMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:41:57



LARS ÅKE BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 11:28:20



HÅKAN ÖLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:04:30



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:03:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Vitsippan i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN ÖLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:05:35



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:02:35



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.