

Årsredovisning

Brf Vitsippan

782000-0730

Styrelsen för Brf Vitsippan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger en fastighet belägen på adresserna Markusgatan 27-29 samt Myrgatan 32-34 i Avesta. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag, där kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i försäkringsavgiften. Brf Vitsippan registrerades år 1949 vid bolagsverket och bedriver sedan år 1950 uthyrning av bostadsrättslägenheter till föreningens medlemmar (bostadsrättsinnehavare). Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Lena Gadde

Ordförande

Ann-Katrin Ahlgren

Ledamot

Eva Lindström

Ledamot

Lars Magnusson

Ledamot

Anton Sundin

Ledamot

Margareta Johansson

Ledamot

Barbro Mörk

Suppleant

Revisorer

Bertil Lexell

Revisor

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har utförts av HSB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av E&F Ekonomikonsult AB.

Ersättning till styrelsen har utgått med 52 000 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 st protokollförda möten.

Byggnadsyta 3 990 kvm. Föreningens totala lägenhetsarea är 2 868 kvm. Lokalyta 552 kvm. Tomtyta 6 636 kvm

Arean är fördelad enligt följande på 51 lägenheter och 5 lokaler:

9 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

2 st Lokal som är bostadsrätt

3 st Lokal som är hyresrätt

Dessutom finns 37 p-platser med motorvärmare, därav 8 platser för elbilsladdning.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 15 244 tkr (15 244 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 630 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Vitsippan blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften höjdes med 8% från 2024-03-01.

Föreningen äger 3 lokaler och källarförråd för uthyrning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Ekonomisk plan registrerades hos Patent - och registreringsverket 2008-02-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 223	2 101	2 066 698	2 105 377
Resultat efter finansiella poster	-50	145	257 329	327 795
Soliditet %	26	40	36	32,6
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	687	701		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	99		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 610	1 536		
Sparande (kr) per kvadratmeter	99	135		
Räntekänslighet %	4	2		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	263	205		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 320	1 429 990	1 958 163	169 848	3 709 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			169 848	-169 848	0
Avsätt. till fond för yttre undh.		169 848	-169 848		0
Årets resultat				-24 650	-24 650
Belopp vid årets utgång	151 320	1 599 838	1 958 163	-24 650	3 684 671

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 958 163
Årets resultat	-24 650
Fond för yttre underhåll	1 599 838
<i>Summa</i>	<i>3 533 351</i>

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll före avsättning	1 599 838
Avsättning till fond för yttre underhåll	76 220
Balanseras i ny räkning	1 857 293
<i>Summa</i>	<i>3 533 351</i>

Enligt stadgar ska av årsavgifterna ett belopp på minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre reparationsfonden. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 222 997	2 101 184
Övriga rörelseintäkter		41 767	18 905
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 264 764	2 120 089
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 674 892	-1 448 570
Personalkostnader	4	-91 603	-85 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-311 651	-292 829
Summa rörelsekostnader		-2 078 146	-1 826 900
Rörelseresultat		186 618	293 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 897	35 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 336	-183 924
Summa finansiella poster		-236 439	-148 512
Resultat efter finansiella poster		-49 821	144 677
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		25 171	25 171
Summa bokslutsdispositioner		25 171	25 171
Resultat före skatt		-24 650	169 848
Årets resultat		-24 650	169 848

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	8 106 145	8 330 053
Inventarier, verktyg och installationer	6	463 500	439 064
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 886 500	–
Summa materiella anläggningstillgångar		10 456 145	8 769 117
Summa anläggningstillgångar		10 456 145	8 769 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 797	29 919
Övriga fordringar		59 364	22 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 716	48 406
Summa kortfristiga fordringar		116 877	101 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 776 145	1 184 505
Summa kassa och bank		4 776 145	1 184 505
Summa omsättningstillgångar		4 893 022	1 285 785
SUMMA TILLGÅNGAR		15 349 167	10 054 902

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	151 320	151 320
Fond för yttre underhåll	1 599 838	1 429 990
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 751 158</i>	<i>1 581 310</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 958 163	1 958 163
Årets resultat	-24 650	169 848
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 933 513</i>	<i>2 128 011</i>

Summa eget kapital	3 684 671	3 709 321
---------------------------	------------------	------------------

Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar	8	352 408	377 579
--------------------------------	---	---------	---------

Summa obeskattade reserver		352 408	377 579
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	8 598 835	4 925 195
-----------------------------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder	8 598 835	4 925 195
-----------------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	9	326 360	326 360
Leverantörsskulder		2 144 612	489 892
Skatteskulder		5 395	15 284
Övriga skulder		20 943	25 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 943	185 315

Summa kortfristiga skulder		2 713 253	1 042 807
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 349 167	10 054 902
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	186 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	311 651
Erhållen ränta	26 897
Erlagd ränta	-263 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261 830

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-15 597
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 670 446

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 916 679

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 998 683
---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 998 683

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-326 360
Övriga kort- eller långfristiga lån	4 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 673 640

Årets kassaflöde 3 591 636

Likvida medel vid årets början 1 184 509

Likvida medel vid årets slut 4 776 145

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	År
Byggnader	20-60, 100
Inventarier, verktyg och installationer	10-25

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2024	2023
Årsavgifter	2 128 898	1 979 685
Hyra lokaler	356 598	29 950
Hyra lokaler ej moms	20 725	311 233
Tvättavgifter	2 400	2 400
Hyra parkeringsplatser	37 867	69 900
Öresutjämning	63	-79
Vakanta objekt	-324 643	-293 677
Faktureringsavgifter	800	1 772
Övriga sidointäkter	290	0
Summa	2 222 998	2 101 184

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Elavgifter	68 008	58 711
Värmeavgifter	652 104	533 917
Vattenavgifter	109 147	107 995
Renhållningsavgifter	71 458	66 656
Löpande underhåll	65 667	64 663
Övriga fastighetskostnader	39 329	18 130
Kabel TV	94 723	93 347
Fastighetsavgift	49 939	49 939
Fastighetsförsäkring	84 723	72 305
Snöröjning	33 327	51 676
Redovisningstjänster	107 478	103 411
Revision	4 288	3 675
Div. övriga kostnader	12 196	18 443
HSB Förvaltningskostnader	217 887	205 703
Förbrukningsinventarier	11 824	-
Extra underhållsåtgärder	52 798	-
Avrundning	-4	-1
Summa	1 674 892	1 448 570

Not 4	Löner och andra ersättningar	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	52 000	52 000
	Övriga anställda	20 720	16 666
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>72 720</i>	<i>68 666</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	18 883	16 835
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>91 603</i>	<i>85 501</i>
Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 891 459	15 530 534
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	36 138	360 925
	Utgående anskaffningsvärden	15 927 597	15 891 459
	Ingående avskrivningar	-7 561 406	-7 304 974
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 046	-256 432
	Utgående avskrivningar	-7 821 452	-7 561 406
	Redovisat värde	8 106 145	8 330 053
	Taxeringsvärde byggnader	11 915 000	11 915 000
	Taxeringsvärde mark	3 329 000	3 329 000
		15 244 000	15 244 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	793 517	793 517
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	76 041	–
	Utgående anskaffningsvärden	869 558	793 517
	Ingående avskrivningar	-354 453	-318 056
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-51 605	-36 397
	Utgående avskrivningar	-406 058	-354 453
	Redovisat värde	463 500	439 064
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Nedlagda utgifter	1 886 500	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 886 500	0

Not 8 Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnader

	241231	231231
Byggnader	377 579	402 750
	-25 171	-25 171
	352 408	377 579

Från och med år 2014 tillämpar föreningen planenliga avskrivningar på byggnader. Dessa avskrivningar uppgår numera till mellan 1-2% årligen av anskaffningsvärdet. Tidigare har avskrivning på byggnader skett med motsvarande föreningens årliga amortering på banklån. Detta har inneburit att föreningen har gjort för höga planenliga avskrivningar på totalt 629 289 kr om omräkning sker enligt den av styrelsen numera fastställda avskrivningsplanen. Styrelsen har även beslutat att under en period av 25 år upplösa den gjorda avsättningen ovan.

För de väsentliga delarna/komponenterna i byggnaden sker numera avskrivning med följande procentsatser:

Ursprungliga fastighetsvärden, 1% årligen (100 års avskrivning)

Renovering stammar, badrum samt balkonger, 1,67% årligen (60 års avskrivning)

Renovering el lokal, 5% årligen (20 års avskrivning)

I genomsnitt sker avskrivningar enligt plan på byggnader med cirka 1,5% årligen.

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
Swedbank Hypotek 285850956-1	4,216%	2025-02-28	120 300	1 473 675
Swedbank Hypotek 285850944-7	3,501%	2025-03-28	106 060	2 651 520
Swedbank Hypotek 285850951-2	4,116%	2025-02-28	100 000	800 000
Swedbank Hypotek 295628064-4	3,519	2025-03-28	0	4 000 000
			326 360	8 925 195
Varav långfristig del				8 598 835
Varav kortfristig del				326 360

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 473 000	8 117 000
Summa ställda säkerheter	10 473 000	8 117 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2025-05-05


Lena Gadde
2025-05-05

Lars Magnusson
2025-


Ann-Katrin Ahlgren
2025-05-05

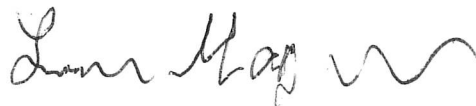
Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22


Bertil Lexell
Revisor


Margareta Johansson
2025-


Eva Lindström
2025-05-06


Anton Sundin
2025-05-06



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan
Org nr 782000-0730

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vitsippan för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 22 april 2025



Bertil Lexell
Revisor