



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Vitsippan i Mariastaden

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-05-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016-05-13. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Utgrävaren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Inflyttning påbörjades i slutet av januari 2019. Föreningen har 76 bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar med en totalyta på 5 130 m<sup>2</sup> samt 41 bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 5 st
- 2 rum & kök: 28 st
- 3 rum & kök: 41 st
- 4 rum & kök: 2 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal på underhållsplan med start 2023-01-01 med HSB Skåne.

Under året har man åtgärdat en brandskada på balkong, försäkringsärende.

Förening har haft två lån som förfallit under 2022.

Ett lån om 20 miljoner är omsatt till en ränta på 1,62% förfaller 2026-03-31, med amortering 30 000 kr per kvartal samt gjort en extra amortering på 2,3 miljoner.

Ett lån om 21,8 miljoner har delats upp på två lån. 11,8 miljoner är upplagt med rörlig ränta, förfaller 2025-12-30, samt 10 miljoner är upplagt med fast ränta 4,38%, förfaller 2027-12-30, med en amortering på 50 000 kr per kvartal.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och vid året slut 109. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Chantelle Isacsson, ordförande (avgick ur styrelsen 2023-02-06)

Bengt Nilsson (ny ordförande från 2023-02-06)

Jonathan Nilsson

Marcus Rossheim

Daniel Simonsson

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 189	4 192	4 171	2 499
Årets resultat, tkr	213	198	382	-90
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	135	93	277	-212
Soliditet ( %)	61%	61%	61%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	809	809	809	809
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	311	352	250	-
Lån, kr/kvm	15 339	15 884	15 884	15 924
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	30 885	26 294	25 831	

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	128 335 000	332 500	-40 463	198 040
Disposition enligt stämmobeslut			198 040	-198 040
Från fond för yttre underhåll		-75 630	75 630	
Till fond för yttre underhåll		153 900	-153 900	
Årets resultat				213 521
<b>Vid årets slut</b>	<b>128 335 000</b>	<b>410 770</b>	<b>79 307</b>	<b>213 521</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	213 521	198 040
Från fond för yttre underhåll*	75 630	48 450
Till fond för yttre underhåll**	-153 900	-153 900
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>135 251</b>	<b>92 590</b>

\* Motsvarar kostnad för planerat underhåll

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar 30 kr per kvm av BOA).

### Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	79 307
Årets resultat	<u>213 522</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>292 829</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 189 648	4 191 645
Övriga rörelseintäkter	2	345 419	516 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 535 067</b>	<b>4 707 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 596 992	-1 804 778
Övriga externa kostnader	4	-153 780	-130 764
Personalkostnader och arvoden	5	-116 706	-136 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 917	-1 336 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 204 395</b>	<b>-3 408 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 330 672</b>	<b>1 299 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 050	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 125 201	-1 101 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 117 151</b>	<b>-1 101 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>213 521</b>	<b>198 040</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>213 521</b>	<b>198 040</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>213 521</b>	<b>198 040</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		204 782 332	206 119 249
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 782 332</b>	<b>206 119 249</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>204 782 332</b>	<b>206 119 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 089	-
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 705	6 900
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>84 795</b>	<b>6 901</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 561 567	4 595 712
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 646 362</b>	<b>4 602 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 428 694</b>	<b>210 721 862</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		128 335 000	128 335 000
Fond för yttre underhåll		410 770	332 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 745 770</b>	<b>128 667 500</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		79 307	-40 463
Årets resultat		213 521	198 040
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>292 828</b>	<b>157 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 038 598</b>	<b>128 825 077</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	78 163 088	39 232 701
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 163 088</b>	<b>39 232 701</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	524 613	42 049 613
Leverantörsskulder		116 153	154 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		586 242	459 822
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 227 008</b>	<b>42 664 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 428 694</b>	<b>210 721 862</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar, vilket innebär 30 kr per kvm av BOA.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 945 648	3 945 645
Hyror	244 000	246 000
<b>Summa</b>	<b>4 189 648</b>	<b>4 191 645</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga avgifter	210 524	215 168
Övriga intäkter	134 895	301 022
<b>Summa</b>	<b>345 419</b>	<b>516 190</b>

Övriga avgifter avser avgifter för trippelplay. Övriga intäkter avser framförallt ersättning från försäkringsbolag för brandskada. Kostnaden för brandskadan ligger under löpande underhåll.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	485 744	464 249
Vatten	185 683	287 255
Renhållning	195 397	163 837
Fastighetsservice	266 670	271 733
Försäkring	41 320	39 352
Kommunikation	198 570	207 183
Löpande underhåll	147 978	322 719
Planerat underhåll	75 630	48 450
<b>Summa</b>	<b>1 596 992</b>	<b>1 804 778</b>

Vattenkostnader lägre 2022 än tidigare pga ej tidigare avläst vatten reglerades under 2021. Löpande underhåll avser främst reparationer och kostnader för brandskada. Ersättning har erhållits från försäkringsbolag. Årets planerade underhåll avser serviceavtal på hissar samt etablering av brandskydd.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode revisorer	17 000	15 250
Förvaltningskostnader	129 347	109 421
Medlemsverksamhet	7 433	6 093
<b>Summa</b>	<b>153 780</b>	<b>130 764</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	85 600	104 950
Övriga arvoden	3 200	1 000
Sociala avgifter	27 906	30 098
<b>Summa</b>	<b>116 706</b>	<b>136 048</b>

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 2 prisbasbelopp exkl sociala kostnader att täcka arvoden och andra ekonomiska ersättningar till styrelsen.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Ingående avskrivningar	-4 010 751	-2 673 834
Årets avskrivningar	-1 336 917	-1 336 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 347 668	-4 010 751
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>204 782 332</b>	<b>206 119 249</b>
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	155 082 332	156 419 249
Mark	49 700 000	49 700 000

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus	103 000 000	23 000 000	126 000 000
<b>Summa</b>	<b>103 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	<b>126 000 000</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Danske Bank	1,80%	2024-04-02	2024-04-02	39 232 701	39 437 314
Danske Bank	1,62%	2026-03-31	2026-03-31	17 610 000	20 000 000
Danske Bank	0,60%	2022-03-30	2022-12-31	-	21 845 000
Danske Bank	4,08%	2023-03-31	2025-12-30	11 845 000	-
Danske Bank	4,38%	2027-12-30	2027-12-30	10 000 000	-
<b>Summa</b>				<b>78 687 701</b>	<b>81 282 314</b>
varav kortfristig del				<b>524 613</b>	<b>42 049 613</b>
varav långfristig del				<b>78 163 088</b>	<b>39 232 701</b>

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 80 259 249 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	81 845 000	81 845 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>81 845 000</b>	<b>81 845 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Bengt Nilsson

Jonathan Nilsson

Marcus Rossheim

Daniel Simonsson

Vår revisionsberättelse har angivits digitalt den dag som framgår av vår underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491998887

## Dokument

**891 Vitsippan årsredovsning 2022 digital sign.pdf**  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2023-05-02 16:33:44 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-05-11 12:45:37 CEST (+0200)*

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**  
HSB Nordvästra Skåne  
*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerande parter

**Bengt Nilsson (BN)**  
*benganfriidrott@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt Evert Jörgen Nilsson"  
Signerade 2023-05-03 14:02:37 CEST (+0200)*

**Daniel Simonsson (DS)**  
*daniel.simonsson@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL SIMONSSON"  
Signerade 2023-05-11 08:23:21 CEST (+0200)*

**Jonathan Nilsson (JN)**  
*jonathan-Nilsson@live.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONATHAN NILSSON"  
Signerade 2023-05-02 17:33:41 CEST (+0200)*

**Marcus Rossheim (MR)**  
*rossheim@icloud.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS ROSSHEIM"  
Signerade 2023-05-10 23:32:43 CEST (+0200)*

**Erik Mauritzson (EM)**  
*erik.mauritzson@se.ey.com*



# Verifikat

Transaktion 09222115557491998887



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
MAURITZSON"  
Signerade 2023-05-11 12:45:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

### Anmärkning

Enligt 8§ i föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för underhållet av föreningens fastighet. Vid vår granskning har vi inte tagit del av någon underhållsplan.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492555478

## Dokument

### 891 Revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-11 11:42:41 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-05-11 12:46:10 CEST (+0200)

## Initierare

### HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerande parter

### Erik Mauritzson (EM)

[erik.mauritzson@se.ey.com](mailto:erik.mauritzson@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"

Signerade 2023-05-11 12:46:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne