

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitsippan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tulpansvampen 1	2016	Norrtälje

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

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

Styrelsens sammansättning

Oskar Plantin	Ordförande
Sten Arensborg	Styrelseledamot
Sanna Brander	Styrelseledamot
Anders Rosquist	Styrelseledamot
Stig Strömbäck	Styrelseledamot
Anette Lafquist	Suppleant

Valberedning

Agne Åström
Elisabeth Runald

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandra Lindqvist Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 • Filterbyte ventilation

Planerade underhåll

2024 • Oljning av altaner
OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Fss Fastighetservice AB
Trappstädning	Coor Iiv AB
Snöröjning och halkbekämpning	Grävbolaget Norrtälje AB
Fjärrvärme	Norrtälje Energi
El	Norrtälje Energi
Vatten och avlopp	Norrtälje Vatten Och Avfall AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringservice	Parkeringservice Svenska AB
Bredband, TV och telefoni	Telia
Avfallshantering	Norrtälje Vatten Och Avfall AB
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av befintligt bolån gjordes vid villkorsändringsdag 2023-03-01.

Amortering enligt avtal pausades för räkenskapsår 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 083 062	2 006 252	2 010 142	2 008 079
Resultat efter fin. poster	-565 993	-217 182	-232 514	-104 662
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	1 458 023	1 289 423	961 187	550 892
Taxeringsvärde	70 800 000	70 800 000	56 200 000	56 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	668	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 610	10 610	10 678	10 915
Skuldsättning per kvm	10 610	10 610	10 678	10 915
Sparande per kvm	72	190	186	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	24	21	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	64	65	60
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	87	121	46	82
Energikostnad per kvm	201	209	132	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	-	-	-
Räntekänslighet	15,88	16,56	16,66	17,04

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Under 2023 visar föreningen ett underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökning och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen höjdes avgifterna med 5% fr o m 2023-04-01.

Styrelsen har beslutat om ny avgiftshöjning fr o m 2024-02-01 med 15%. Styrelsen har även beslutat om hyreshöjning av parkeringsplatser med 100kr för parkeringsplatser med elstolpe och 50kr för parkeringsplatser utan elstolpe.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	78 060 000	-	-	78 060 000
Fond, yttre underhåll	1 289 423	-	168 600	1 458 023
Balanserat resultat	-2 235 981	-217 182	-168 600	-2 621 763
Årets resultat	-217 182	217 182	-565 993	-565 993
Eget kapital	76 896 260	0	-565 993	76 330 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 453 163
Årets resultat	-565 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 600
Totalt	-3 187 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 187 755

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 083 062	2 006 252
Övriga rörelseintäkter	3	20 697	97 488
Summa rörelseintäkter		2 103 759	2 103 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 069 537	-953 594
Övriga externa kostnader	8	-72 681	-95 809
Personalkostnader	9	-94 363	-89 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 024	-780 021
Summa rörelsekostnader		-2 016 605	-1 919 008
RÖRELSERESULTAT		87 154	184 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 126	4 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-681 272	-406 459
Summa finansiella poster		-653 146	-401 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-565 993	-217 182
ÅRETS RESULTAT		-565 993	-217 182

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	105 743 873	106 523 897
Summa materiella anläggningstillgångar		105 743 873	106 523 897
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 743 873	106 523 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 165	5 845
Övriga fordringar	12	1 801 939	1 560 943
Summa kortfristiga fordringar		1 811 104	1 566 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		409 660	401 268
Summa kassa och bank		409 660	401 268
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 220 764	1 968 056
SUMMA TILLGÅNGAR		107 964 637	108 491 953

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 060 000	78 060 000
Fond för yttre underhåll		1 458 023	1 289 423
Summa bundet eget kapital		79 518 023	79 349 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 621 763	-2 235 981
Årets resultat		-565 993	-217 182
Summa fritt eget kapital		-3 187 755	-2 453 163
SUMMA EGET KAPITAL		76 330 268	76 896 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	19 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 789 000	11 789 000
Leverantörsskulder		100 728	65 471
Övriga kortfristiga skulder		0	37 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	244 641	204 139
Summa kortfristiga skulder		12 134 369	12 095 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 964 637	108 491 953

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	87 154	184 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	780 024	780 021
	867 178	964 753
Erhållen ränta	28 126	4 545
Erlagd ränta	-653 567	-406 599
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 736	562 699
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 670	-9 154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 971	31 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 378	585 325
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	50 000	0
Amortering av lån	-50 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 378	385 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 955 211	1 569 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 211 589	1 955 211

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 970 945	1 889 579
Hysesintäkter p-plats	103 800	101 980
Pantsättningsavgift	2 625	9 902
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	3 066	4 830
Öres- och kronutjämnning	0	-38
Summa	2 083 062	2 006 252

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 869	0
Övriga intäkter	3 828	0
Försäkringsersättning	0	97 488
Summa	20 697	97 488

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	51 339	48 921
Städning utöver avtal	406	4 813
Hissbesiktning	8 976	5 726
Brandskydd	0	727
Gårdkostnader	17 489	15 883
Gemensamma utrymmen	0	9 100
Snöröjning/sandning	65 107	28 919
Serviceavtal	76 864	31 500
Fordon	940	2 418
Förbrukningsmaterial	11 321	19 083
Summa	232 441	167 089

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 268	0
Dörrar och lås/porttele	0	4 474
Värmeanläggning/undercentral	12 964	0
Hissar	39 828	0
Summa	58 060	4 474

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	130 390	71 273
Uppvärmning	206 240	188 560
Vatten	255 279	357 946
Sophämtning/renhållning	35 356	29 439
Summa	627 265	647 218

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 251	51 134
Bredband	95 520	83 679
Summa	151 771	134 813

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 938	12 375
Styrelseomkostnader	0	1 680
Fritids och trivselkostnader	1 196	1 240
Föreningskostnader	1 776	3 301
Förvaltningsarvode enl avtal	45 980	44 702
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	13 232
Administration	4 288	19 280
Summa	72 681	95 809

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	19 363	14 584
Summa	94 363	89 584

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	681 116	406 459
Dröjsmålsränta	156	0
Summa	681 272	406 459

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 424 000	110 424 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 424 000	110 424 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 900 103	-3 120 083
Årets avskrivning	-780 024	-780 021
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 680 127	-3 900 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 743 873	106 523 897
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 421 935</i>	<i>32 421 935</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 800 000
Summa	56 200 000	70 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	0
Klientmedel	0	500 307
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	7 000
Transaktionskonto	733 755	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 637
Summa	1 801 939	1 560 943

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	0,99 %	14 500 000	14 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,48 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,41 %	11 789 000	11 789 000
Summa			31 289 000	31 289 000
Varav kortfristig del			11 789 000	11 789 000

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

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

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	7 198	0
Uppl kostn räntor	61 455	33 750
Förutbet hyror/avgifter	175 988	170 389
Summa	244 641	204 139

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 464 000	32 464 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiftshöjning med 15 % fr o m 2024-02-01. Hyra för p-plats höjs med 100 kr/månad fr o m 2024-02-01.
Hyra för p-plats utan el höjs med 50 kr/månad fr o m 2024-02-01.

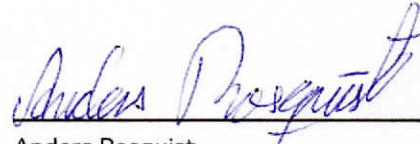
Underskrifter

Norrköping, 2024-03-27

Ort och datum



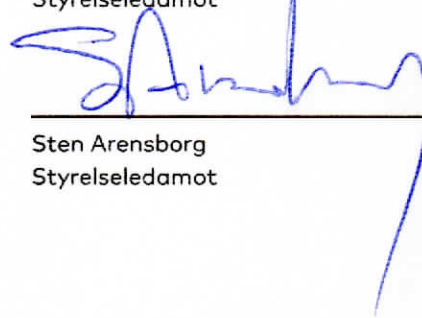
Oskar Plantin
Ordförande



Anders Rosquist
Styrelseledamot



Sanna Brander
Styrelseledamot



Sten Arensborg
Styrelseledamot



Stig Strömbäck
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-28



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitsippan
Org.nr 769632-4909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitsippan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrtälje den 28 mars 2024



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor