Årsredovisning

Brf Vitsippan

782000-0730

Styrelsen för Brf Vitsippan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 - 12
- Underskrifter	13

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
Wioletta Hemmings
Ordförande
Margareta Johansson
Ledamot
Thimm Ålberg
Ledamot
Sofija Gavran
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 54 939 kr

Föreningsfrågor
Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 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 13 951 tkr (15 244 tkr)
Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 724 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 3% från 2025-01-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har arbetet med bergvärme fortsatt. En ny torktumlare har införskaffats

Medlemsinformation
Under året har det varit 4 överlåtelser, samt 3 andrahandsuthyrningar
Föreningen äger 3 lokaler och källarförråd för uthyrning
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02
Ekonomisk plan registrerades hos Patent - och regigistreringsverket 2008-02-19

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

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	2 325	2 223	2 101	2 066 698
Resultat efter finansiella poster	199	-50	145	257 329
Soliditet %	32	26	40	36
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	693	687	701	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	98	99	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 503	2 610	1 536	
Sparande (kr) per kvadratmeter	100	99	135	
Räntekänslighet %	4	4	2	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	191	263	205	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	151 320	1 599 838	1 958 163	-24 650	**3 684 671**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			-24 650	24 650	**0**
Avsätt till fond för yttre undh.		76 220	-76 220		**0**
Årets resultat				224 388	**224 388**

Belopp vid årets utgång	**151 320**	**1 676 058**	**1 857 293**	**224 388**	**3 909 059**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera	
Balanserat resultat	1 857 293
Årets resultat	224 388
Fond för yttre underhåll	1 676 058
Summa	*3 757 739*
Förslag till disposition	
Fond för yttre underhåll fore avsättning	1 676 058
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 755
Balanseras i ny räkning	2 011 926
Summa	*3 757 739*

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

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 324 682	2 222 997
Övriga rörelseintäkter		27 216	41 767
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 351 898**	**2 264 764**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 507 711	-1 674 892
Personalkostnader	4	-72 643	-91 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 914	-311 651
Summa rörelsekostnader		**-1 900 268**	**-2 078 146**
Rörelseresultat		***451 630***	***186 618***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 233	26 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 646	-263 336
Summa finansiella poster		**-252 413**	**-236 439**
Resultat efter finansiella poster		***199 217***	***-49 821***
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		25 171	25 171
Summa bokslutsdispositioner		**25 171**	**25 171**
Resultat före skatt		***224 388***	***-24 650***
Årets resultat		***224 388***	***-24 650***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	7 846 099	8 106 145
Inventarier, verktyg och installationer	6	444 957	463 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 356 175	1 886 500
Summa materiella anläggningstillgångar		*11 647 231*	*10 456 145*
Summa anläggningstillgångar		**11 647 231**	**10 456 145**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 995	3 797
Övriga fordringar		17 883	59 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 340	53 716
Summa kortfristiga fordringar		*94 218*	*116 877*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 294 219	4 776 145
Summa kassa och bank		*1 294 219*	*4 776 145*
Summa omsättningstillgångar		**1 388 437**	**4 893 022**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 035 668**	**15 349 167**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 320	151 320
Fond för yttre underhåll		1 676 058	1 599 838
Summa bundet eget kapital		*1 827 378*	*1 751 158*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 857 293	1 958 163
Årets resultat		224 388	-24 650
Summa fritt eget kapital		*2 081 681*	*1 933 513*
Summa eget kapital		**3 909 059**	**3 684 671**
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	8	327 237	352 408
Summa obeskattade reserver		**327 237**	**352 408**
Långfristiga skulder	**9**		
Skulder till kreditinstitut		8 098 986	8 598 835
Summa långfristiga skulder		**8 098 986**	**8 598 835**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	459 696	326 360
Leverantörsskulder		40 452	2 144 612
Skatteskulder		–	5 395
Övriga skulder		16 267	20 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 971	215 943
Summa kortfristiga skulder		**700 386**	**2 713 253**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 035 668**	**15 349 167**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	451 630	186 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
- Avskrivningar	319 914	311 651
Erhållen ränta	36 233	26 897
Erlagd ränta	-288 646	-263 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*519 131*	*261 830*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	22 659	-15 597
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	-2 012 867	1 670 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 471 077**	**1 916 679**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 511 000	-1 998 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 511 000**	**-1 998 683**
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-499 849	-326 360
Övriga kort- eller långfristiga lån	–	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-499 849**	**3 673 640**
Årets kassaflöde	**-3 481 926**	**3 591 636**
Likvida medel vid årets början	**4 776 145**	**1 184 509**
Likvida medel vid årets slut	**1 294 219**	**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

Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Kommentar Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar Justerat resultat beräknas enligt följande.
Årets resultat + årets avskrivningar +årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras

Not 2 Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
Årsavgifter	2 240 453	2 128 898
Hyra lokaler	41 167	356 598
Hyra lokaler ej moms	337 555	20 725
Tvättavgifter	–	2 400
Hyra parkeringsplatser	44 133	37 867
Öresutjämning	-61	63
Vakanta objekt	-340 084	-324 643
Faktureringsavgifter	1 520	800
Övriga sidointäkter	–	290
Summa	**2 324 683**	**2 222 998**

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Elavgifter	66 102	68 008
Värmeavgifter	459 248	652 104
Vattenavgifter	129 552	109 147
Renhållningsavgifter	60 218	71 458
Löpande underhåll	95 105	65 667
Övriga fastighetskostnader	33 241	39 329
Kabel TV	94 876	94 723
Fastighetsavgift	50 337	49 939
Fastighetsförsäkring	91 447	84 723
Snöröjning	22 184	33 327
Redovisningstjänster	113 031	107 478
Revison	3 675	4 288
Div övriga kostnader	17 441	12 196
HSB Förvaltningskostnader	211 229	217 887
Förbrukningsinventarier	–	11 824
Extra underhållsåtgärder	60 025	52 798
Avrundning	–	-4
Summa	**1 507 711**	**1 674 892**

Not 4 Löner och andra ersättningar	2025	2024
Loner och andra ersättningar		
Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	54 939	52 000
Övriga anställda	3 875	20 720
Totala löner och andra ersättningar	*58 814*	*72 720*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader	13 829	18 883
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	*72 643*	*91 603*

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 927 597	15 891 459
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	–	36 138
Utgående anskaffningsvärden	15 927 597	15 927 597
Ingående avskrivningar	-7 821 452	-7 561 406
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-260 046	-260 046
Utgående avskrivningar	-8 081 498	-7 821 452
Redovisat värde	**7 846 099**	**8 106 145**
Taxeringsvärde byggnader	9 685 000	11 915 000
Taxeringsvärde mark	4 266 000	3 329 000
	13 951 000	15 244 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	869 558	793 517
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	41 325	76 041
Utgående anskaffningsvärden	910 883	869 558
Ingående avskrivningar	-406 058	-354 453
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-59 868	-51 605
Utgående avskrivningar	-465 926	-406 058
Redovisat värde	**444 957**	**463 500**

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 886 500	–
Nedlagda utgifter	1 469 675	1 886 500
Utgående anskaffningsvärden	3 356 175	1 886 500

Pågående arbete avser bergvärme som ej är slutfört

Not 8 Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnader

	251231	241231
Byggnader	352 408	377 579
	-25 171	-25 171
	327 237	352 408

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 Hypotek285850956-1	3,100%	2026-05-25	120 300	1 353 375
Swedbank Hypotek 285850944-7	3,160%	2028-05-24	106 060	2 571 975
Swedbank Hypotek 285850951-2	3,100%	2026-05-25	100 000	700 000
Swedbank Hypotek 295628064-4	3,090%	2027-05-25	133 336	3 933 332
			459 696	8 558 682
Varav långfristig del				8 098 986
Varav kortfristig del				459 696

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 473 000	10 473 000
Summa ställda säkerheter	**10 473 000**	**10 473 000**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-09

UNDERSKRIFTER

Avesta

2026-04-17

W. Hemmings

Wioletta Dorota Hemmings

14-4-26

Margareta Johansson

Margareta Johansson

14/4-26

Roger Thimm Cristoffer Ålberg

Mln revisionsberättelse har lämnats 2026-03-19

Bertil Lexell

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan
Org nr 782000-0730

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vitsippan för räkenskapsåret 2025. 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 innebar 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 bedomning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Avesta den 19 mars 2026

Bertil Lexell
Revisor