



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitsippan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tulpansvampen 1	2016	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 949 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Plantin	Ordförande
Anders Rosquist	Styrelseledamot
Pernilla Hovbrandt	Styrelseledamot
Sten Arensberg	Styrelseledamot
Anette Lafquist	Suppleant

Valberedning

Agne Åström
Elisabeth Rundal

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Alexandra Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 • Filterbyte ventilation .

Planerade underhåll

2026 • P-platser, linjemålning
Filterbyte ventilation

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Norrtälje Vatten Och Avfall AB
Bredband, TV och telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Norrtälje Energi
Fjärrvärme	Norrtälje Energi
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hisservice	Kurle AB
Hisservice	Roslagens Hiss AB
Parkeringsservice	Parkeringsservice Svenska AB
Snöröjning och halkbekämpning	Grävbolaget Norrtälje AB
Teknisk förvaltning	Fss Fastighetsservice AB
Trappstädning	A J Städ AB
Vatten och avlopp	Norrtälje Vatten Och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av befintligt bolån gjordes vid villkorsändringsdag 2025-03-01.

I samband med omläggning av bolån återupptogs amortering på 50 000 kr för räkenskapsår 2025.

Förändringar i avtal

Enligt styrelsens beslut tecknades nytt avtal med Roslagens Hiss AB för service av hissar som gäller fr o m 2025-11-01.

Övriga uppgifter

2025 byttes nödtelefon i hissar för att vara kompatibel mot 4G.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 479 073	2 442 442	1 082 062	2 006 252
Resultat efter fin. poster	-1 078 952	-344 430	-565 993	-217 182
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	2 156 415	1 807 219	1 458 023	1 289 423
Taxeringsvärde	74 200 000	70 800 000	70 800 000	70 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	773	668	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	93,3	93,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 597	10 610	10 610	10 610
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 597	10 610	10 610	10 610
Sparande / kvm totalyta, kr	79	143	72	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	56	44	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	85	70	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	124	121	87	121
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	262	201	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,14	2,18	1,29
Räntekänslighet (%)	13,57	13,73	15,85	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under 2025 visar föreningen ett underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen återupptogs amortering på 50 000 kr samt att det tecknades nytt serviceavtal för hissar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	78 060 000	-	-	78 060 000
Fond, yttre underhåll	1 807 219	-	960 429	2 767 648
Balanserat resultat	-3 536 951	-344 343	-960 429	-4 841 723
Årets resultat	-344 343	344 343	-1 078 952	-1 078 952
Eget kapital	75 985 925	0	-1 078 952	74 906 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 230 487
Årets resultat	-1 078 952
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-960 429
Totalt	-6 269 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	88 702
Balanseras i ny räkning	-5 569 933

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 479 073	2 442 442
Summa rörelseintäkter		2 479 073	2 442 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 244 535	-1 166 017
Övriga externa kostnader	8	-148 952	-111 623
Personalkostnader	9	-145 521	-94 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 154 964	-780 024
Summa rörelsekostnader		-2 693 971	-2 152 619
RÖRELSERESULTAT		-214 898	289 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 060	36 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-896 113	-670 361
Summa finansiella poster		-864 053	-634 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 078 952	-344 340
ÅRETS RESULTAT		-1 078 952	-344 340

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	103 808 885	104 963 849
Summa materiella anläggningstillgångar		103 808 885	104 963 849
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 808 885	104 963 849
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 295	22 216
Övriga fordringar	12	1 909 211	1 816 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 372	49 195
Summa kortfristiga fordringar		1 972 878	1 888 087
Kassa och bank			
Kassa och bank		847 270	824 008
Summa kassa och bank		847 270	824 008
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 820 148	2 712 095
SUMMA TILLGÅNGAR		106 629 033	107 675 944

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 060 000	78 060 000
Fond för yttre underhåll		2 767 648	1 807 219
Summa bundet eget kapital		80 827 648	79 867 219
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 841 720	-3 536 951
Årets resultat		-1 078 952	-344 343
Summa ansamlad förlust		-5 920 672	-3 881 294
SUMMA EGET KAPITAL		74 906 976	75 985 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 051 500	16 589 000
Summa långfristiga skulder		26 051 500	16 589 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 200 000	14 700 000
Leverantörsskulder		151 048	92 071
Övriga kortfristiga skulder		-4	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	319 513	308 948
Summa kortfristiga skulder		5 670 557	15 101 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 629 033	107 675 941

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-214 898	289 823
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 154 964	780 024
	940 065	1 069 847
Erhållen ränta	32 060	36 198
Erlagd ränta	-872 515	-676 665
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 610	429 380
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 120	-69 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 943	61 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 433	421 543
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 933	421 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 633 132	2 211 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 706 065	2 633 132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitsippan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,79 %
Fasader	2,91 %
Balkonger	2,91 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,47 %
Ventilation	4,23 %
El	5,47 %
Hissar	3,44 %

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 303 448	2 278 404
Hysesintäkter p-plats	154 800	150 500
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	4 116	2 865
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift	2 009	588
Andrahandsuthyrning	8 820	5 736
Summa	2 479 073	2 442 442

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 056	33 719
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 889
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 375	0
Städning enligt avtal	54 636	55 314
Hissbesiktning	6 655	18 713
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 500
Gårdkostnader	19 674	15 474
Gemensamma utrymmen	428	0
Sopphantering	6 500	0
Snöröjning/sandning	22 902	41 688
Serviceavtal	28 449	26 076
Serviceavtal, hissar	3 642	0
Fordon	915	1 258
Förbrukningsmaterial	2 632	21 325
Summa	184 864	237 956

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 360	10 901
VVS	0	2 675
Värmeanläggning/undercentral	12 116	0
Hissar	14 494	10 431
Vattenskada	8 278	0
Summa	47 248	24 008

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	88 702	0
Summa	88 702	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	121 038	166 082
Uppvärmning	244 662	249 430
Vatten	364 549	356 021
Sophämtning/renhållning	34 550	25 446
Summa	764 799	796 979

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 402	35 434
Kabel-TV	2 400	0
Bredband	93 120	71 640
Summa	158 922	107 074

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	2 152
Revisionsarvoden extern revisor	14 131	13 388
Styrelseomkostnader	1 000	2 270
Fritids och trivselkostnader	2 708	775
Föreningskostnader	2 405	3 094
Förvaltningsarvode enl avtal	49 960	47 937
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	7 938	4 300
Korttidsinventarier	0	20 350
Administration	4 395	11 339
Konsultkostnader	56 125	0
Summa	148 952	111 623

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	30 521	19 955
Summa	145 521	94 955

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	896 113	670 361
Summa	896 113	670 361

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 424 000	110 424 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 424 000	110 424 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 460 151	-4 680 127
Årets avskrivning	-1 154 964	-780 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 615 115	-5 460 151
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 808 885	104 963 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 421 935</i>	<i>32 421 935</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	8 800 000
Summa	74 200 000	70 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 416	7 552
Transaktionskonto	800 404	738 824
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 909 211	1 816 676

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 283	0
Förutbet försäkr premier	27 209	25 315
Förutbet kabel-TV	1 200	0
Förutbet bredband	22 680	23 880
Summa	58 372	49 195

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	2,99 %	14 462 500	14 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,48 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,72 %	11 789 000	11 789 000
Summa			31 251 500	31 289 000
Varav kortfristig del			5 200 000	14 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 251 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 637	5 517
Uppl kostn el	7 534	14 529
Uppl kostnad Värme	26 546	28 407
Uppl kostn räntor	78 749	55 151
Förutbet hyror/avgifter	205 047	205 344
Summa	319 513	308 948

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 464 000	32 464 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgiften justeras 2026-02-01 med 7 %.

Underskrifter

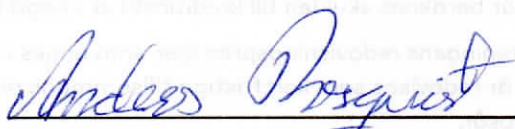
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

Norrtälje 2026-03-11

Ort och datum



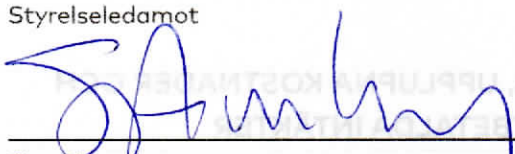
Oskar Plantin
Ordförande



Anders Rosquist
Styrelseledamot



Pernilla Hovbrandt
Styrelseledamot



Sten Arensborg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-16



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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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 provar 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 16 mars 2026

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor