

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vitsippan i Backa
Org nr: 769608-6797



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vitsippan i Backa får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 361 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 866:844. På fastigheten finns 3 byggnader med 17 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954 och totalrenoverades 2002. Föreningen har även 22 p-platser. Fastighetens adress är Skogaberg 50-58 i Hisings Backa.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	5	10	2	0	0	17

Dessutom tillkommer

Total bostadsarea 1 331 m²

Årets taxeringsvärde 22 584 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 191 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Enligt underhållsplanen för år 2019 skulle taktäckning av betongpannor tvättas, justeras eller bytas och plåtdetaljerna på taken skulle bättringsmålas/ommålas och ev. bytas. Skyddsanordningen skulle också kontrolleras och ev. bytas. Ovanstående arbete har skjutits upp till år 2020. Vi har dock tagit kontakt med en takfirma så arbetet är igång. Vi har gjort en okulärbesiktning själva och läget ser inte ut att vara alarmerande på något sätt.

Löpande trädgårdsarbete har gjorts, som tidigare år. Gräsmattan har gödslats rejält med för-hoppningen om att mossan ska minska och gräset bli starkare.

Gångplattorna runt grillen har rengjorts, då vi även införskaffade nya trädgårdsmöbler, bord och stolar. Maskinparken med gräsklippare och snöslunga har fått nya liv tack vare reparationer.

Betongväggarna i källaren i hus 1 har lagats och förbättringsmålats.

Installationen av fiber till lägenheterna har tyvärr blivit försenad p g a problem med markägarna. Avtalet slöts hösten 2018. Förhoppningsvis kommer arbetet igång 2020.

Vi har fortsatt med sopsorteringen på samma sätt tidigare år. Endast hushållsavfall får läggas i soprummet. Övrigt lämnas in på närmaste miljöstationer, (burkar, kartonger, glas, batterier mm), till matrester finns en avfallskvarn i varje lägenhet.

Kommande arbeten

Enligt underhållsplanen för år 2020 ska byte av komponenter i undercentral (apparatur) göras, kostnad ca 22 000 kr. Byte av DUC (datorundercentral) ska göras, kostnad ca 23 000 kr. Det har dock visat sig efter kontakt med Göteborg Energi, att enligt det avtalet vi har med dem så ansvarar de

för både komponenterna i undercentralen och byte av DUC. Därmed har vi ingenting annat planerat för 2020 än det som släpar efter från 2019. Vi har reserverat 100 000 kr för takarbetena.

För år 2021 planeras markarbeten. Asfalten på parkeringsplatsen ska lagas och linjerna dras om. Asfalten på gångbanorna ska också lagas och markstenarna ska justeras och det ska sandas mellan stenarna. Allt detta beräknas kosta ca 60 000 kr enligt underhållsplanen.

Enligt underhållsplan för år 2022 ska golvet i föreningsrummet, golven i torkrum, golvet i el-centralen, golven i cykel- och barnvagnsrum och golven i källarförråden målas om i samtliga hus för en beräknad kostnad på 28 000 kr.

Enligt underhållsplanen för år 2023 ska taktäckningen för soprummet bytas/kompletteras för 5 000 kr och golvet djuprengöras för ca 3 000 kr, möjligt att djuprengöringen behöver göras tidigare och att vi behöver något slags rullställning för att kunna arbeta på taket.

För år 2024 är det planerat en hel del förbättringsarbeten i hus 1. Fasaden av betong ska lagas och ommålas.

Trädetaljerna i entrén ska ommålas, smörjas och justeras. Räcken ska förbättringsmålas. Trasiga klinkers i trapporna ska bytas och fogas om och trasiga betongdelar ska lagas. Allt detta för en kostnad för ca 50 000 kr.

Enligt underhållsplanen för år 2025 skulle stolparmaturen exkl. stolpe, bytas för en kostnad på 84 000 kr. Vi bytte dock hela stolparmaturen redan 2018.

Det är egentligen inte planerat några större underhållsarbeten förrän år 2029 och av dessa har vi redan gjort allt vad gäller tegelstenarna på ytterfasaden. Det som behöver göras då är framförallt ommålning, smörjning, justering och byte av tätningslister avseende fönster och dörrar av trä.

Planerat är också att styrelsen ska gå igenom underhållsplanen fortlöpande och kontrollera innehållet.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne Ruokanen	Ordförande	2020
Heléne Arvidsson	Sekreterare	2021
Peter Källström	Kassör	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Hansson	Suppleant	2020
Göran Mellbin	Suppleant	2020
Jonas Adolfsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av/kommentar
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Stämman
Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gun Mellbin	Stämman
Nahid Jahanzad	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat

När det gäller årets resultat så har verksamheten visat ett högre överskott av kapital än drift. Nedanstående uppställning visar på resultatet uppdelat på de olika verksamhetsgrenarna.

Årets resultat	198 463 kr
Varav resultat kapital	101 000 kr
Varav resultat drift	97 463 kr

Under året har överskottet på kapitaldelen nyttjats för extra amortering av fastighetslån. Amorteringen uppgår då till 101 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 174	1 123	1 055	1 150	1 093
Resultat efter finansiella poster	198	-96	-4 460	164	54
Årets resultat	198	-96	-4 460	164	54
Resultat exklusive avskrivningar	360	65	-4 254	369	265
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	143	107	107	107
Balansomslutning	21 321	21 371	21 541	22 477	22 620
Soliditet %	57	56	56	74	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	622	618	609	572
Driftkostnader, kr/m ²	289	411	3 670	305	374
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	289	308	330	299	337
Ränta, kr/m ²	185	187	179	158	163
Lån, kr/m ²	6 664	6 813	6 929	4 271	4 355

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 928 239	0	0	5 037	-3 782 338	-95 920
Disposition enl. årsstämmobeslut					-95 920	95 920
Reservering underhållsfond				158 000	-158 000	
Årets resultat						198 463
Vid årets slut	15 928 239	0	0	163 037	-4 036 258	198 463

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 878 258
Årets resultat	198 463
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-158 000
Summa	-3 837 795

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 837 795**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 174 138	1 123 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 857	6 552
Summa rörelseintäkter		1 179 995	1 129 923
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-382 636	-547 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 050	-95 202
Personalkostnader	Not 6	-97 585	-172 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 314	-161 314
Summa rörelsekostnader		-734 585	-976 661
Rörelseresultat		445 410	153 261
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 976	-249 181
Summa finansiella poster		-246 947	-249 181
Resultat efter finansiella poster		198 463	-95 920
Årets resultat		198 463	-95 920

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 929 353	21 088 870
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	12 581	14 379
Summa materiella anläggningstillgångar		20 941 935	21 103 249
Summa anläggningstillgångar		20 941 935	21 103 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	0
Övriga fordringar	Not 13	3 870	5 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 403	40 130
Summa kortfristiga fordringar		56 333	45 691
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	322 423	223 412
Summa kassa och bank		322 423	223 412
Summa omsättningstillgångar		378 756	267 389
Summa tillgångar		21 320 691	21 372 352

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 928 239	15 928 239
Fond för yttre underhåll	163 037	5 037
Summa bundet eget kapital	16 091 276	15 933 276
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 036 258	-3 782 338
Årets resultat	198 463	-95 920
Summa fritt eget kapital	-3 837 795	-3 878 258
Summa eget kapital	12 253 481	12 055 018
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 973 381
Summa långfristiga skulder	8 798 315	8 973 381
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	95 003
Leverantörsskulder	47 607	0
Skatteskulder	Not 17	1 873
Övriga skulder	Not 18	105 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	141 700
Summa kortfristiga skulder	1 824 570	343 953
Summa eget kapital och skulder	21 320 691	21 372 352

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	109
Standardförbättringar	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	843 732	828 248
Kapitaltilläggsavgift	328 606	290 023
Hyrer, p-platser	9 000	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 200	-2 100
Summa nettoomsättning	1 174 138	1 123 371

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 439	6 562
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-10
Övriga rörelseintäkter	240	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 857	6 552

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-137 963
Reparationer	-5 104	-30 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 409	-22 729
Försäkringspremier	-21 697	-18 616
Kabel- och digital-TV	-27 345	-29 596
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 818	-6 263
Serviceavtal	-22 868	-21 982
Förbrukningsinventarier	-8 878	-2 916
Övriga kostnader transportmedel	-1 543	-1 444
Vatten	-31 484	-31 406
Fastighetsel	-54 878	-30 154
Uppvärmning	-167 031	-198 946
Sophantering och återvinning	-8 928	-9 688
Förvaltningsarvode drift	-2 652	-5 473
Summa driftkostnader	-382 636	-547 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-2 242	-2 052
Förvaltningsarvode administration	-43 724	-43 532
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 469
Arvode, yrkesrevisor	-15 625	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-23 550	-24 444
Kreditupplysningar	-225	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 884	-5 657
Bankkostnader	-2 800	-3 018
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-93 050	-95 202

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-68 988	-120 993
Styrelsearvoden	-13 775	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Pensionskostnader	-1 097	-2 297
Sociala kostnader	-12 725	-25 618
Summa personalkostnader	-97 585	-172 907

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-159 517	-159 517
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 797	-1 797
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-161 314	-161 314

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-246 772	-248 899
Övriga räntekostnader	-204	-282
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 976	-249 181

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 902 738	18 902 738
Mark	4 500 000	4 500 000
Tillkommande utgifter	363 000	363 000
	23 765 738	23 765 738
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 765 738	23 765 738
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 313 868	-2 154 351
Tillkommande utgifter	-363 000	-363 000
	-2 676 868	-2 517 351
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-159 517	-159 517
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-159 517	-159 517
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 836 385	-2 676 868
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 929 353	21 088 870
Varav		
Byggnader	16 429 353	16 588 870
Mark	4 500 000	4 500 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 584 000	18 191 000
Totalt taxeringsvärde	22 584 000	18 191 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 600 000</i>	<i>14 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 984 000</i>	<i>3 991 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 123	49 123
	49 123	49 123
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier Tvättmaskin	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 123	49 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-34 744	-32 947
	-36 542	-32 947
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 797	-1 797
	-1 797	-1 797
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-36 542	-34 744
	-36 542	-34 744
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 581	14 379
Varav		
Maskiner och inventarier tvättmaskin	12 581	14 379

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 870	3 847
Kreditering av leverantörsskulder	0	1714
Summa övriga fordringar	3 870	5 561

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 087	21 697
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 963	10 891
Förutbetalda kabel-tv-avgift	2 486	7 542
Förutbetalda styrelsearvoden	13 775	0
Förutbetalda sociala avgifter	3 092	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 403	40 130

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	951	2 254
Bankmedel	28 061	249
Transaktionskonto	293 410	220 908
Summa kassa och bank	322 423	223 412

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 870 347	9 068 384
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 032	-95 003
Långfristig skuld vid årets slut	8 798 315	8 973 381

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	2023-02-24	1 578 175,00	0,00	22 500,00	1 555 675,00
SWEDBANK	4,80%	2021-03-25	3 536 709,00	0,00	16 537,00	3 520 172,00
SWEDBANK	1,73%	2022-03-25	3 242 250,00	0,00	33 000,00	3 209 250,00
SWEDBANK	1,19%	2022-12-22	281 250,00	0,00	25 000,00	256 250,00
SWEDBANK	1,19%	2022-12-22	430 000,00	0,00	101 000,00	329 000,00
Summa			9 068 384,00	0,00	198 037,00	8 870 347,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 893	1 873
Summa skatteskulder	1 893	1 873

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	864	101 458
Skuld sociala avgifter och skatter	17 493	3 739
Avräkning hyror och avgifter	240	180
Summa övriga skulder	18 597	105 377

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	-5 618	3 445
Upplupna pensionskostnader	0	176
Upplupna sociala avgifter	0	1 632
Upplupna räntekostnader	13 297	13 342
Upplupna elkostnader	5 786	4 642
Upplupna vattenavgifter	2 500	2 345
Upplupna värmekostnader	25 671	45 377
Upplupna kostnader för renhållning	2 500	776
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 575
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 630	58 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 766	141 700

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 210 000	14 210 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2/6 2020 Göteborg

Ort och datum



Anne Ruokanen



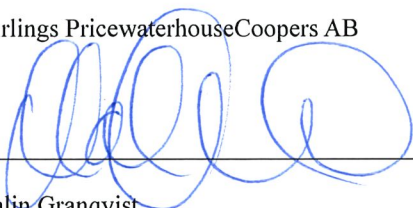
Heléne Arvidsson



Peter Källström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Backa, org.nr 769608-6797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Backa för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 huruvida 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 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 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Backa för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, eller
- 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den 8 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Ordföranden har ordet (personlig reflektion)

Det gångna året har varit tungt, då min sambo tillika förenings sekreterare och av föreningen avlönade allttiallo hastigt avled i mars månad. Föreningen har dock haft turen att få förträffliga ersättare på båda posterna.

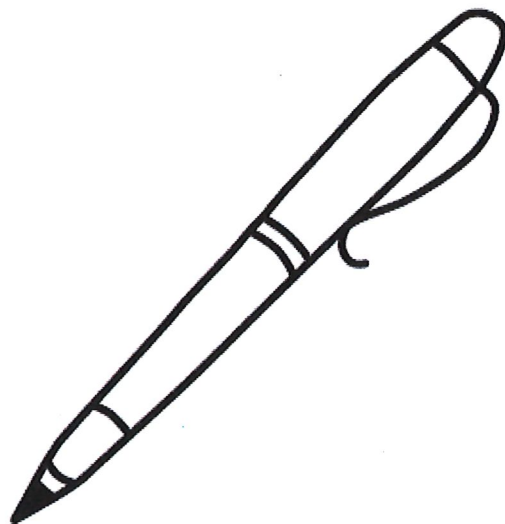
Det var två st lägenheter som blev sålda under det gångna året och vi har fått nya ägare, som deltog i årsstämman.

Vi har också fått en ny kontakt på Göteborg Energi, Johan Hultén, som har hjälpt oss med en hel del frågor.

Föreningen har investerat i nya trädgårdsmöbler och ny grill och hade en grillkväll, men tyvärr hade vi inte vädergudarna på vår sida. Det var nog sommarens kallaste kväll med vindar och lite regn. Möblerna och grillen blev dock godkända och de flesta deltog med gott humor.

I slutet av november hade vi en lövkrattningsdag som vanligt. Det gick fort undan, då det var så väl förberett med hjälp av den nylagade snöslungan bl a. Efteråt serverades fika med smörgås och bulle.

Anne Ruokanen
Ordförande



BRF Vitsippan i Backa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vitsippan i Backa i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860