



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE  
359 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD  
271 kr/kvm



SKULDSÄTTNING  
4085 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET  
3%



Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT  
Nej



ÅRSAVGIFT  
1185 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 716411-2703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Arvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
GREVEN 5	1985-12-18	1929

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	675
26	p-platser	0
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 233
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>2 908</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 30 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Vårli	Ordförande
Jens-Ove Nielsen	Ledamot
Markku Pesonen	Ledamot
Anna Stålhandske	Ledamot
Per Engström	Ledamot
Julia Westenfelder	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Vårli och Jens-Ove Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens-Ove Nielsen, Markku Pesonen, Anna Stålhandske och Stefan Vårli.

Revisorer har varit: Föreningen har ingen föreningsvald revisor, räkenskaperna revideras av en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Månadsavgiften innefattar kostnad för värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2025-09-12. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll/invetering och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-12.

Stamreoveringen påbörjades 2025 och slutförs i början av 2026. Arbetet har utförts av Peab.

Samtliga badrum har reoverats med nya stammar och tätskikt, samtidigt har en standardhöjning av badrummen skett med spotlights i taket, takdusch, golv med klinker samt värme. Mätare för varmvatten har installerats, elcentralerna och köksblandarna har bytts ut. Arbetet är ännu inte slutfört då en etapp om sex lägenheter slutförs 2026. Budgetpris cirka 15 miljoner inklusive moms, men prognosen pekar mot att arbetet blir något billigare än så. Finansieras genom egna medel, cirka 2 miljoner samt resten med lån i Westra Wermlands Sparbank.

Bostadsrättsföreningen har under året bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Bytet har inneburit att föreningen kunnat aktivera årets stambyte som en investering.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Nytt tak på södra delen av fastigheten Nytt låssystem
2011	Fasadreovering
2013	Nya cirkulationspumpar Ny energibesparande belysning Nya lägenhetsdörrar på innergården
2015	Ny beläggning på innergården
2017	Nytt passersystem/bokning tvättstugor
2020	Takmålning
2021	Installation av solceller och IMD el
2023	Montering av 10 st laddstolpar för elbil
2024	Renovering av stora tvättstugan

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Utbyte av hissar, två stycken. Oklart år då de besiktigas årligen och i nuläget fungerar väl.

Stamreovering slutförs 2026.

**Medlemsinformation**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	359	358	301	342	322
Skuldsättning, kr/kvm	4 085	1 483	1 542	1 611	2 099
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 085	1 483	1 542	1 611	2 099
Räntekänslighet, %	3	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	271	271	253	233	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 185	1 133	1 066	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	119	118	119	119	115
Totala intäkter, kr/kvm	994	960	895	892	900
Nettoomsättning, tkr	2 891	2 760	2 598	2 586	2 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	788	533	2 685	626	676
Soliditet, %	38	60	58	46	38

**Förändringar i eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 971 000	0	0	1 971 000
Underhållsfond, kr	6 303 187	0	31 000	6 334 187
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 274 187</b>	<b>0</b>	<b>31 000</b>	<b>8 305 187</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-527 255	533 311	-31 000	-24 944
Årets resultat, kr	533 311	-533 311	788 031	788 031
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 056</b>	<b>0</b>	<b>757 031</b>	<b>763 087</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 280 243</b>	<b>0</b>	<b>788 031</b>	<b>9 068 274</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 056
Årets resultat, kr	788 031
Reservation till underhållsfond, kr	-31 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>763 087</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>763 087</b>
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 890 728	2 760 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	32 290
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 890 728</b>	<b>2 792 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 501 208	-1 629 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 433	-71 104
Personalkostnader	Not 6	-66 979	-66 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-254 552	-342 829
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 898 172</b>	<b>-2 110 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>992 556</b>	<b>681 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 096	61 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 621	-210 122
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-204 525</b>	<b>-148 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>788 031</b>	<b>533 311</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>788 031</b>	<b>533 311</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>788 031</b>	<b>533 311</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	11 199 534	11 454 086
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	9 329 345	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>20 528 879</b>	<b>11 454 086</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**20 529 379 11 454 586**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 535	8 303
Aktuell skattefordran		2 072	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 428	33 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 114	85 933
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>136 149</b>	<b>127 319</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 932 902	2 315 239
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 932 902</b>	<b>2 315 239</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 069 051 2 442 558**

### Summa Tillgångar

**23 598 430 13 897 144**



# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 971 000	1 971 000
Fond för yttre underhåll	6 334 187	6 303 187
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 305 187</b>	<b>8 274 187</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-24 944	-527 255
Årets resultat	788 031	533 311
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>763 087</b>	<b>6 056</b>

### Summa Eget kapital

**9 068 274** **8 280 243**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 771 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 771 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 107 821	4 312 152
Leverantörsskulder		1 377 986	137 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	829 197	817 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	444 152	348 995
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 759 156</b>	<b>5 616 901</b>

### Summa Skulder

**14 530 156** **5 616 901**

### Summa Eget kapital och skulder

**23 598 430** **13 897 144**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	992 556	681 980
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	254 552	342 829
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>254 552</b>	<b>342 829</b>
Erhållen ränta	41 096	61 453
Erlagd ränta	-246 351	-214 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 041 853</b>	<b>871 470</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 830	-16 505
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 347 316	79 009
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 338 486</b>	<b>62 504</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 380 339</b>	<b>933 974</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 329 345	-93 687
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 329 345</b>	<b>-93 687</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 566 669	-170 992
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 566 669</b>	<b>-170 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>617 663</b>	<b>669 295</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 315 239</b>	<b>1 645 944</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 932 902</b>	<b>2 315 239</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Byte av redovisningsprincip

Övergång till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-30 år.

Mark skrivs inte av.

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 113 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-48 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår IMD-el.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår IMD-el. Nyckeltalet blir över 100% då föreningen har tomma bostadsrättslokaler.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 077 500	1 978 536
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	106 036	113 185
	Årsavgifter lokaler	1 239 008	1 179 992
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	23 858	22 557
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 800	60 360
	Hyror förbrukningsbaserad	1 848	1 022
	Hyror övrigt	2 400	1 200
	Övriga primära intäkter	19 626	16 927
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 532 076</b>	<b>3 373 779</b>
	Avgiftsbortfall	-585 248	-557 360
	Hysesbortfall	0	-190
	Avsatt till inre fond	-56 100	-56 100
	<i>Summa</i>	<b>-641 348</b>	<b>-613 650</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 890 728</b>	<b>2 760 129</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	13 499
	Övriga sekundära intäkter	0	18 791
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>32 290</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-354 445	-351 174
	Snö och halk-bekämpning	-23 934	-45 888
	Reparationer	-106 385	-40 681
	Planerat underhåll	0	-166 130
	Försäkringsskador	-1 030	-22 641
	El	-144 749	-157 561
	Uppvärmning	-470 445	-461 148
	Vatten	-172 705	-168 629
	Sophämtning	-55 079	-58 965
	Fastighetsförsäkring	-41 420	-37 931
	Kabel-TV och bredband	-25 006	-23 482
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 276	-81 886
	Övriga driftkostnader	-23 734	-13 807
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 501 208</b>	<b>-1 629 922</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 187	-1 126
	Administrationskostnader	-15 785	-20 371
	Extern revision	-27 250	-19 725
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-2 768	-2 075
	Övriga förvaltningskostnader	-5 443	-5 808
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-75 433</b>	<b>-71 104</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 720	-45 115
	Övriga arvoden	-800	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-5 551
	Sociala avgifter	-16 459	-15 919
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-66 979</b>	<b>-66 584</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-233 008	-321 285
	Avskrivning på markanläggning	-21 544	-21 544
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-254 552</b>	<b>-342 829</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 801 747	19 801 747
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 997 000	1 997 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	610 381	516 694
	Årets investeringar	0	93 687
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>22 409 128</b>	<b>22 409 128</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 955 042	-10 612 213
	Årets avskrivningar	-254 552	-342 829
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 209 594</b>	<b>-10 955 042</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>11 199 534</b>	<b>11 454 086</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	13 900 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 701 000	2 532 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 316 000	3 984 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	928 000	928 000
	<i>Summa</i>	<b>20 545 000</b>	<b>21 344 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 638 000	18 638 000
	Varav i eget förvar	-336 700	-8 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>18 301 300</b>	<b>9 800 000</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	9 329 345	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>9 329 345</b>	<b>0</b>
	Stambyte pågår beräknas klart i början av 2026.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	32 428	31 875
	Övriga fordringar	0	1 208
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>32 428</b>	<b>33 083</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	42 314	41 420
	Upplupen intäkt el	45 400	41 700
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 400	2 813
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>93 114</b>	<b>85 933</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Westra Wermlands Sparbank	2 932 902	2 315 239
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 932 902</b>	<b>2 315 239</b>



**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Westra Wermlands Sparbank	3,05%	2026-02-28	1 316 160	116 992
Westra Wermlands Sparbank	4,00%	2026-03-31	7 737 661	0
Westra Wermlands Sparbank	3,34%	2028-03-05	2 825 000	54 000
			<b>11 878 821</b>	<b>170 992</b>

Långfristig del	2 771 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	54 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 053 821
Kortfristig del	9 107 821
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	170 992
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	683 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 730	10 305
Källskatt	15 156	13 811
Inre fond	800 311	793 764
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>829 197</b>	<b>817 880</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	297 329	197 006
Upplupna räntekostnader	13 341	14 071
Övriga upplupna kostnader	133 482	137 918
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>444 152</b>	<b>348 995</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad:  
Arvika 2026-03-03

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Greven i Arvika, org.nr. 716411-2703

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Greven i Arvika 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 31 december 2025 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.

#### 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 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 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Greven i Arvika för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Stefan Vårli

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:25:14



### Jens Ove Nielsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:27:26



### Per Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:26:57



### Julia Westenfelder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:27:42



### Anna Stålhandske

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:27:11



### Markku Pesonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:29:34



### Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:01:43



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:01:11

