



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vittensten i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
160 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2989 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
312 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
909 kr/kvm

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.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums med säte i Värmlands län, Grums Kommun org.nr. 773200-3665 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Grums kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:12 (STG 927F)	1971-08-24	1973
ORRBY 1:25 (STG 927E)	1971-08-24	1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 ²
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 282
6	lokaler (hyresrätt)	184
62	p-platser	0
4	garageplatser	88
Totalt 239 objekt		10 554

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 66 st 2 rok, 58 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Johansson	Ordförande	2025-06-03
Sven Andersson	Ledamot	2024-06-10
Paula Forsberg	Ledamot	2024-06-10
Annika Wahlström	Ledamot	2024-06-10
Helen Bäckvall	Ledamot	2024-06-10
Fredrik Hellström	Ledamot	2025-06-03
Mats Sandström	HSB Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Johansson, Sven Andersson, Paula Forsberg, Annika Wahlström och Helen Bäckvall.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Johansson, Annika Wahlström, Helen Bäckvall och Paula Forsberg.

Revisorer har varit Bo Rune Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bo Rune Andersson, Hanna Bäckvall och Sandra Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 9%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 4% från 2026-01-01.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som är uppdaterad 2025-09-02.

Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll 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 2025-09-02.

Årets större underhåll och investeringar

Byte av takfläkt 28 600 kr

Byte av tvättmaskin 46.000

Byte av dörrar till säkerhetsdörrar 2.575.000 kr

Takbyte på balkong 37.600 kr

Byte vattenpump 25.000 kr

Vattenläcka på golv 39.000 kr

Borttagning av mossor på tak och vägg 90.000 kr

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Åtgärd
2014-2015	Renovering stammar och badrum
2021	Asfaltering hela området

Planerade åtgärder de närmaste åren

Se över sophanteringsrum inför nya lagar 2027

Renovering av entrétak på Gula sidan, ca 190 000 kr.

Byte av vindskivor, ca 180 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 179, varav 168 röstberättigade (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	129	181	135	116
Skuldsättning, kr/kvm	2 989	3 047	3 105	3 189	3 248
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 068	3 127	3 187	3 246	3 306
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	312	305	288	304	272
Årsavgifter, kr/kvm	909	838	822	740	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	888	821	827	774	762
Nettoomsättning, tkr	9 373	8 661	8 495	8 105	7 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	423	422	950	218	-1 616
Soliditet, %	14	12	11	9	8

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	919 900	0	0	919 900
Underhållsfond, kr	1 320 923	0	133 319	1 454 242
S:a bundet eget kapital, kr	2 240 823	0	133 319	2 374 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 181 645	421 917	-133 319	2 470 244
Årets resultat, kr	421 917	-421 917	423 239	423 239
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 603 562	0	289 920	2 893 483
S:a eget kapital, kr	4 844 385	0	423 239	5 267 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 461 000 kr samt ianspråktagande skett med 327 681 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 603 563
Årets resultat, kr	423 239
Reservation till underhållsfond, kr	-461 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	327 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 893 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 893 483
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 372 725	8 661 013
Övriga rörelseintäkter		0	5 252
Summa Rörelseintäkter		9 372 725	8 666 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 524 955	-6 090 234
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 802	-203 585
Personalkostnader	Not 5	-167 449	-165 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-932 620	-878 546
Summa Rörelsekostnader		-7 768 826	-7 338 035
Rörelseresultat		1 603 899	1 328 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 379	75 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 185 038	-981 832
Summa Finansiella poster		-1 180 659	-906 312
Resultat efter finansiella poster		423 239	421 917
Resultat före skatt		423 239	421 917
Årets resultat		423 239	421 917

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 734 016	34 080 191
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	70 199	35 230
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 804 216	34 115 421
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		35 804 716	34 115 921

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 091	19 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 462	4 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	672 130	475 295
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		718 683	498 983
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 215 815	4 512 906
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 215 815	4 512 906
Summa Omsättningstillgångar		2 934 498	5 011 890
Summa Tillgångar		38 739 214	39 127 811



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	919 900	919 900
Fond för yttre underhåll	1 454 242	1 320 923
Summa Bundet eget kapital	2 374 142	2 240 823
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 470 244	2 181 645
Årets resultat	423 239	421 917
Summa Fritt eget kapital	2 893 483	2 603 563
Summa Eget kapital	5 267 625	4 844 386

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1412 097 743	23 438 042
Summa Långfristiga skulder	12 097 743	23 438 042
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 443 624	8 717 177
Leverantörsskulder	291 948	501 856
Skatteskulder	28 561	5 023
Övriga kortfristiga skulder	Not 15489 296	474 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 120 418	1 146 559
Summa Kortfristiga skulder	21 373 846	10 845 383
Summa Skulder	33 471 589	34 283 425
Summa Eget kapital och skulder	38 739 214	39 127 811

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 603 899	1 328 229
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	932 620	878 546
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	932 620	878 546
Erhållen ränta	4 379	75 520
Erlagd ränta	-1 178 397	-974 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 362 501	1 307 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-219 700	-35 384
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-204 625	-135 960
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-424 325	-171 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	938 176	1 136 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 621 415	-40 650
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 621 415	-40 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-613 852	-613 361
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-613 852	-613 361
Årets kassaflöde	-2 297 091	482 370
Likvida medel vid årets början	4 512 906	4 030 537
Likvida medel vid årets slut	2 215 815	4 512 906

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.

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. Genomsnittlig avskrivning för byggnadens komponenter uppgår till 1,8%. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 11 555 tkr, vilket är oförändrat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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. Från 2023 ingår TV/bredband i nyckeltalet Årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	8 892 924	8 158 453
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring TV/bredband	452 952	452 953
	Hyror lokaler	12 096	12 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 840	90 783
	Övriga primära intäkter	16 202	35 231
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 465 014	8 749 516
	Avgiftsbortfall	-31 056	-28 802
	Hyresbortfall	-26 134	-24 602
	Avsatt till inre fond	-35 099	-35 099
	<i>Summa</i>	-92 289	-88 503
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 372 725	8 661 013
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 439 007	-1 370 021
	Snö och halk-bekämpning	-93 054	-159 594
	Reparationer	-215 639	-147 372
	Planerat underhåll	-327 681	-63 593
	El	-881 183	-796 658
	Uppvärmning	-1 704 706	-1 755 084
	Vatten	-707 030	-668 486
	Sophämtning	-141 109	-131 285
	Fastighetsförsäkring	-336 453	-304 795
	Kabel-TV och bredband	-417 774	-445 182
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 338	-133 800
	Övriga driftkostnader	-103 980	-114 364
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 524 955	-6 090 234

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-460	-5 508
	Administrationskostnader	-23 048	-42 682
	Extern revision	-22 125	-25 250
	Konsultkostnader	0	-21 969
	Medlemsavgifter	-79 150	-79 150
	Föreningsverksamhet	-8 529	-9 475
	Övriga förvaltningskostnader	-10 491	-19 551
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 802	-203 585

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 840	-46 413
	Revisionsarvode	-3 438	0
	Vicevärdsarvode	-75 000	-73 002
	Övriga arvoden och ersättningar	-3 000	-6 981
	Sociala avgifter	-40 171	-38 274
	Utbildning, kurser	0	-1 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 449	-165 670

Föreningen har inga anställda.

Not 6	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	-900 560	-852 274
	Avskrivning på markanläggning	-20 852	-20 852
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 209	-5 420
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-932 620	-878 546

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 746 334	46 746 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	593 921	593 921
	Årets investeringar	2 575 237	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 190 492	47 615 255
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 535 064	-12 661 938
	Årets avskrivningar	-921 412	-873 126
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 456 476	-13 535 064
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 734 016	34 080 191
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	34 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	88 000	96 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 906 000	9 470 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	74 000	63 000
	<i>Summa</i>	52 068 000	44 229 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 458 000	35 458 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 458 000	35 458 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	254 954	214 304
	Årets investeringar	46 178	40 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	301 132	254 954
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-219 724	-214 304
	Årets avskrivningar	-11 209	-5 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-230 933	-219 724
	<i>Utgående redovisat värde</i>	70 199	35 230

Not 9	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>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	4 462	4 345
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 462	4 345
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	350 574	336 453
	Förutbetald TV/bredband	103 320	110 707
	Förutbetald fastighetsskötsel	187 119	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 117	28 135
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	672 130	475 295
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken placeringskonto 3 mån	1 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	1 215 815	4 512 591
	Swedbank (SUS)	0	315
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 215 815	4 512 906

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>
Stadshypotek	2,17%	2027-06-30	1 122 718	13 132
Stadshypotek	1,73%	2026-03-30	3 825 000	90 000
Stadshypotek	3,89%	2028-12-30	811 469	9 436
Stadshypotek	5,33%	2026-09-01	5 519 228	98 264
Stadshypotek	3,99%	2026-12-30	1 547 068	17 580
Stadshypotek	4,92%	2026-03-01	172 296	4 000
Stadshypotek	3,58%	2026-09-30	61 244	24 000
Stadshypotek	3,60%	2027-10-30	934 864	11 544
Stadshypotek	3,43%	2026-12-01	1 750 000	40 000
Stadshypotek	3,74%	2028-06-01	5 055 000	90 000
Stadshypotek	4,80%	2026-06-01	5 433 272	96 736
Stadshypotek	3,75%	2026-09-01	875 000	20 000
Stadshypotek	3,58%	2026-09-30	61 244	24 000
Stadshypotek	3,97%	2027-12-30	1 118 194	12 492
Stadshypotek	3,97%	2027-12-30	1 017 914	11 372
Stadshypotek	3,69%	2027-03-01	111 856	1 296
Stadshypotek	3,98%	2027-03-30	2 125 000	50 000
			31 541 367	613 852
Långfristig del			12 097 743	
Nästa års amortering av långfristig skuld			199 272	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 244 352	
Kortfristig del			19 443 624	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			613 852	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 337 896	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,93%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder

Källskatt	16 924	17 096
Inre fond	472 372	457 672
<i>Summa Övriga skulder</i>	489 296	474 768

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	723 421	732 506
	Upplupen el, värme	288 887	296 804
	Upplupna räntekostnader	60 846	54 205
	Övriga upplupna kostnader	47 264	63 044
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 120 418	1 146 559

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 2026-03-25.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Vittensten i Grums, org.nr. 773200-3665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Vittensten i Grums för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den följande årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 HSB bostadsrättsförening Vittensten i Grums för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad/Grums per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Bo Rune Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jörgen Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:12:20



Fredrik Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:35:31



Annika Wahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:22:12



Mats Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:56:14



Helén Bäckvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:31:47



Paula Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:43:43



Sven Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:32:12



Bo-Rune Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:49:30



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:53:14



Revisionsberättelse 2025

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

Bo-Rune Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:47:08



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:55:51

