



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vittensten i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
135 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3189 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
304 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
740 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts föreningens 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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening VITTENSTEN I GRUMS med säte i Grums org.nr. 773200-3665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-07-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Grums kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:12		1973
ORRBY 1:25		1972
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10282
6	lokaler (hyresrätt)	184
62	p-platser	0
4	garageplatser	88
Totalt 239 objekt		10554

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.	T.o.m.
Jörgen Johansson	Ordförande	2021-06-21	
Berka Bergquist	Ledamot	2021-06-21	
Paula Forsberg	Ledamot	2022-06-09	
Helen Bäckvall	Ledamot	2022-06-09	
Martinez Juan C Pizarro	Ledamot	2021-06-21	
Annika Wahlström	Ledamot	2022-06-09	
Sören Sandman	HSB Ledamot	1998-02-04	
Tor Teige	Ledamot	2020-06-25	2022-06-09
Nina Björlin	Ledamot	2020-06-25	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Johansson och Berka Bergquist.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Jörgen Johansson, Berka Bergquist, Helen Bäckvall och Paula Forsberg.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor, föreningen saknar föreningsvald revisor.

Valberedning har varit Bo Rune Andersson, Fredrik Hellström och Hanna Bäckvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från 2022-01-01 med 2%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 740 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5,1% från 2023-01-01. Efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 778 kr/kvm. I månadsavgiften ingår värme, vatten och hushållsel.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2022-05-20. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-20.

Årets större underhåll och investeringar

Byte av pump till varmvattnet, 35 000 kr
Rensning ventilation och OVK besiktning 187 500 kr
Byte av avgasare värmeanläggning 40 000 kr
Byte av ute belysning (investering), 120 625 kr

Tidigare års större åtgärder

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

Planerade åtgärder de närmaste åren

Byte av armaturer på husen, beräknad kostnad ca 40 000 kr

Återställning av lekpark Ringvägen 21

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 171 st, varav röstberättigade 167 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	135	116	218	172	137
Skuldsättning, kr/kvm	3 189	3 248	3 366	3 425	3 188
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	304	272	221	251	256
Driftskostnad, kr/kvm	591	747	476	528	517
Årsavgifter, kr/kvm	740	726	726	726	705
Totala intäkter, kr/kvm	774	762	761	758	745
Nettoomsättning, tkr	8 105	7 974	7 963	7 932	7 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	-1 616	1 036	546	732
Soliditet, %	9	8	12	9	9

Från 2021 avviker Driftskostnader från tidigare års nyckeltal, bl a exkl personalkostnader

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad och underhållskostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	431 000	0	-95 291	335 709
S:a bundet eget kapital, kr	1 350 900	0	-95 291	1 255 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 518 992	-1 615 814	95 291	1 998 468
Årets resultat, kr	-1 615 814	1 615 814	218 079	218 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 903 178	0	313 370	2 216 547
S:a eget kapital, kr	3 254 078	0	218 079	3 472 156

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 325 291 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årets reservation följer underhållsplan. Extra reservering föreslås för att täcka kommande underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 903 177
Årets resultat, kr	218 079
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	325 291
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 216 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Balanseras i ny räkning, kr	1 616 547

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 104 984	7 974 126
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 104 984	7 974 126
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 446 212	-5 563 766
Underhåll enligt plan	Not 4	-325 291	-1 919 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 657	-466 298
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-145 076	-145 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-867 095	-906 700
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 311 330	-9 001 451
 RÖRELSERESULTAT		793 654	-1 027 325
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		177	926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 752	-589 416
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-575 575	-588 490
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		218 079	-1 615 814
 ÅRETS RESULTAT		218 079	-1 615 814

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	35 826 443	36 572 913
Summa materiella anläggningstillgångar		35 826 443	36 572 913
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 826 943	36 573 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		17 277	58 252
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	68	1 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	421 794	396 554
Summa kortfristiga fordringar		439 139	455 908
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	2 657 741	2 423 159
Summa kassa och bank		2 657 741	2 423 159
Summa omsättningstillgångar		3 096 880	2 879 067
SUMMA TILLGÅNGAR		38 923 823	39 452 480

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		919 900	919 900
Fond för yttre underhåll		335 709	431 000
Summa bundet eget kapital		1 255 609	1 350 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 998 468	3 518 992
Årets resultat		218 079	-1 615 814
Summa fritt eget kapital		2 216 547	1 903 177
Summa eget kapital		3 472 156	3 254 077
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 470 596	32 998 236
Summa långfristiga skulder		25 470 596	32 998 236
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 909 872	994 120
Medlemmarnas inre fond		406 971	383 355
Leverantörsskulder		428 484	644 901
Aktuell skatteskuld		6 464	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 311	15 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 214 969	1 162 396
Summa kortfristiga skulder		9 981 071	3 200 167
Summa skulder		35 451 667	36 198 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 923 823	39 452 480

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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).

Avskrivningsperioder

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 - 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 inanspråktagande 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens har sedan tidigare ett taxerat underskottsavdrag uppgående till 11 555 tkr.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 610 234	7 461 396
Årsavgiftsbortfall bostäder	-27 069	-26 508
Hysesintäkt lokaler	7 276	9 204
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 010	71 770
TV/bredband	452 945	452 952
Avsatt till inre fond	-35 099	-35 099
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 004	35 938
Övriga intäkter och ersättningar	1 683	4 474
	8 104 984	7 974 126
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-92 083	-166 533
El	-1 350 140	-964 835
Uppvärmning	-1 306 477	-1 368 953
Vatten	-523 341	-518 073
Renhållning	-169 765	-195 959
Bevakningskostnader	-73 534	-90 122
TV, bredband	-448 466	-447 373
Serviceavtal	-8 790	-16 438
Fastighetsskötsel, snöröjning	-1 065 044	-1 026 697
Försäkringar	-264 143	-251 727
Fastighetsskatt	-133 800	-126 290
Vinstdelning energibesparing	0	-366 841
Övriga driftskostnader	-10 631	-23 926
	-5 446 212	-5 563 766
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-314 245
Underhåll installationer	-282 180	0
Underhåll byggnad	-27 227	-11 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-1 573 372
Underhåll bilplatser	-15 884	0
Underhåll övrigt	0	-20 871
	-325 291	-1 919 488
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 650	-20 325
Förvaltningskostnader	-289 928	-283 938
Kostnader överlåtelse och panter	-18 803	-32 062
Föreningsverksamhet	-505	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 751	-18 193
Juridisk konsult	-108 102	-37 255
Medlemsavgifter HSB	-73 975	-73 975
Stämma och styrelse	-2 943	-550
	-527 657	-466 298
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-37 467	-38 313
Vicevärdsarvode	-71 004	-68 208
Övriga arvoden	-3 000	-6 000
Sociala avgifter	-33 605	-32 677
	-145 076	-145 198
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-852 274	-897 911
Markanläggningar	-14 820	-8 789
	-867 095	-906 700

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**2022-12-31****2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 746 334	46 746 334
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 296	473 296
Årets investering markanläggning	120 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 615 255	47 494 630

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 536 313	-9 638 402
Årets avskrivningar byggnader	-852 274	-897 911
Ingående avskrivningar markanläggningar	-385 404	-376 615
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 820	-8 789
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 788 812	-10 921 717

Utgående redovisat värde**35 826 443****36 572 913**

Redovisade värden byggnader

35 357 747

36 210 022

Redovisade värden mark

275 000

275 000

Redovisade värden markanläggningar

193 696

87 892

Fastighetsbeteckning: Orrby 1:12 och 1:25

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972/73	34 600 000	9 470 000	44 070 000	42 070 000
Lokaler		96 000	63 000	159 000	8 000
		34 696 000	9 533 000	44 229 000	42 078 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

35 458 000

35 458 000

Summa ställda säkerheter**35 458 000****35 458 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

68

58

Övrig skattefordran

0

1 044

68**1 102****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

287 208

264 143

Förutbetalad TV och bredband

110 425

110 425

Förutbetalad områdesbevakning

24 161

21 986

421 794**396 554****Not 12 BANK**

Handelsbanken

2 657 741

2 423 159

2 657 741**2 423 159**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,75%	2023-06-01	5 814 020	98 264
Stadshypotek		2,17%	2027-06-30	1 162 114	13 132
Stadshypotek		1,78%	2024-09-01	1 870 000	40 000
Stadshypotek		1,64%	2024-10-30	969 496	11 544
Stadshypotek		1,88%	2025-06-01	5 325 000	90 000
Stadshypotek		1,13%	2023-12-30	1 599 808	17 580
Stadshypotek		1,53%	2024-03-01	181 841	2 036
Stadshypotek		1,73%	2026-03-30	4 095 000	90 000
Stadshypotek		1,97%	2025-12-30	839 777	9 436
Stadshypotek		4,82%	2024-09-30	133 244	24 000
Stadshypotek		1,78%	2024-09-01	935 000	20 000
Stadshypotek		1,70%	2024-06-30	1 155 670	12 492
Stadshypotek		1,70%	2024-06-30	1 052 030	11 372
Stadshypotek		1,62%	2025-03-30	2 275 000	50 000
Stadshypotek		1,50%	2024-06-01	5 723 480	96 736
Stadshypotek		2,22%	2025-03-01	115 744	1 296
Stadshypotek		4,82%	2024-09-30	133 244	24 000
				33 380 468	611 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 470 596

Nästa års amortering av långfristig skuld

496 044

Lån som ska konverteras inom ett år

7 413 828

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 909 872

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,73%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 447 552

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

30 321 028

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

14 311

15 395

14 311

15 395

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter

12 954

12 832

Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning

461 232

483 529

Upplupna räntekostnader

24 289

22 156

Upplupen revision

19 800

18 400

Upplupet underhåll

15 884

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

672 757

616 892

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 053

8 587

1 214 969

1 162 396

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jörgen Johansson

Berka Bergquist

Helen Bäckvall

Annika Wahlström

Martinez Juan C Pizarro

Paula Forsberg

Sören Sandman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i

revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums för år 2022.

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-30 kl. 15:37:29



MARTINEZ JUAN C PIZARRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:56:51



ANNIKA WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:26:17



SÖREN SANDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:41:25



HELEN BÄCKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 16:02:39



PAULA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 12:41:50



BERKA BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:33:32



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:11:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:12:35



HSB – där möjligheterna bor