



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vittensten i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
181 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3105 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
288 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
822 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

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 Värmlands län, Grums Kommun org.nr. 773200-3665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-07-27.

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. 2024-12-31.

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.	T.o.m.
Jörgen Johansson	Ordförande	2023-05-24	
Paula Forsberg	Ledamot	2022-06-09	
Helen Bäckvall	Ledamot	2022-06-09	
Annika Wahlström	Ledamot	2022-06-09	
Fredrik Hellström	Ledamot	2023-05-24	
Mats Sandström	HSB Ledamot	2023-06-12	
Berka Bergquist	Ledamot	2023-05-24	2024-03-05
Martinez Juan C Pizarro	Ledamot	2021-06-21	2023-05-24
Sören Sandman	HSB Ledamot	1998-02-04	2023-06-12

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

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Johansson, Helen Bäckvall, Paula Forsberg och Berka Bergquist (t o m 2024-03-05).

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor, föreningen har inte utsett någon föreningsvald revisor.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 5,1%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2% från 2024-01-01.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-09-11.

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 2023-09-11.

Årets större reparationer och underhåll

Byte av vvc ledningar i pannrummet ca 40.000 kr.

Borttagning av lekpark Gula sidan ca 38.000 kr.

Byte av källardörr till plåtdörr ca 48.000 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.

Byte av vindskivor och taksprång på Gula sidan ca 180 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 175, varav röstberättigade 168 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	181	135	116	218	172
Skuldsättning, kr/kvm	3 105	3 189	3 248	3 366	3 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 187	3 246	3 306	3 366	3 425
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	288	304	272	221	251
Årsavgifter, kr/kvm	822	740	726	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	827	774	762	761	758
Nettoomsättning, tkr	8 495	8 105	7 974	7 963	7 932
Resultat efter finansiella poster, tkr	950	218	-1 616	1 036	546
Soliditet, %	11	9	8	12	9

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 för Årsavgift.

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.

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	335 709	0	716 807	1 052 516
S:a bundet eget kapital, kr	1 255 609	0	716 807	1 972 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 998 468	218 079	-716 807	1 499 740
Årets resultat, kr	218 079	-218 079	950 312	950 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 216 547	0	233 505	2 450 052
S:a eget kapital, kr	3 472 156	0	950 312	4 422 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 802 000 kr (varav 600 000 kr extra reservation enligt stämmobeslut) samt ianspråktagande skett med 85 193 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	1 616 547
Årets resultat, kr	950 312
Reservation till underhållsfond, kr	-202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 193
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 450 052

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 450 052
------------------------------------	------------------

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 494 673	8 104 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 363	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 730 036	8 104 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 543 408	-5 446 212
Underhåll enligt plan	Not 5	-85 193	-325 291
Övriga externa kostnader	Not 6	-465 150	-527 657
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-150 975	-145 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-873 126	-867 095
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 117 853	-7 311 330
RÖRELSERESULTAT		1 612 183	793 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 120	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 991	-575 752
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-661 871	-575 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		950 312	218 079
ÅRETS RESULTAT		950 312	218 079

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	34 953 317	35 826 443
Summa materiella anläggningstillgångar		34 953 317	35 826 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 953 817	35 826 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 688	17 277
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 163	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	444 748	421 794
Summa kortfristiga fordringar		463 599	439 139
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 019 211	0
Summa kortfristiga placeringar		2 019 211	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 011 326	2 657 741
Summa kassa och bank		2 011 326	2 657 741
Summa omsättningstillgångar		4 494 136	3 096 880
SUMMA TILLGÅNGAR		39 447 953	38 923 823

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	919 900	919 900
Fond för yttre underhåll	1 052 516	335 709
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 972 416	1 255 609
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 499 740	1 998 468
Årets resultat	950 312	218 079
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 450 052	2 216 547
Summa eget kapital	4 422 468	3 472 156
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 487 047	25 470 596
<i>Summa långfristiga skulder</i>	20 487 047	25 470 596
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 12 281 533	7 909 872
Medlemmarnas inre fond	436 203	406 971
Leverantörsskulder	573 835	428 484
Aktuell skatteskuld	6 464	6 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 15 043	14 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 225 360	1 214 969
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	14 538 438	9 981 071
Summa skulder	35 025 485	35 451 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 447 953	38 923 823

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 612 183	793 654
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	873 126	867 095
	<u>2 485 309</u>	<u>1 660 749</u>
Erhållen ränta	27 120	177
Erlagd ränta	-666 337	-573 619
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 846 092</u>	<u>1 087 307</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 460	16 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	163 052	-136 981
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 984 684</u>	<u>967 095</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-120 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-120 625</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-611 888	-611 888
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-611 888</u>	<u>-611 888</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 372 796	234 582
Likvida medel vid årets början	2 657 741	2 423 159
Likvida medel vid årets slut	<u>4 030 537</u>	<u>2 657 741</u>
	1 372 796	234 582

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 998 624	7 610 234
Årsavgiftsbortfall bostäder	-28 212	-27 069
Hysesintäkt lokaler	6 312	7 276
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 340	74 010
TV/bredband	452 952	452 945
Avsatt till inre fond	-35 099	-35 099
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 278	21 004
Övriga fakturerade kostnader	2 725	0
Övriga intäkter och ersättningar	753	1 683
	8 494 673	8 104 984
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	235 363	0
	235 363	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-155 141	-92 083
El	-875 117	-1 350 140
Uppvärmning	-1 548 672	-1 306 477
Vatten	-616 016	-523 341
Renhållning	-169 319	-169 765
Bevakningskostnader	-86 479	-73 534
TV, bredband	-445 933	-448 466
Serviceavtal	-9 028	-8 790
Fastighetsskötsel och snöröjning	-1 177 554	-1 065 044
Försäkringar	-287 208	-264 143
Fastighetsskatt	-133 800	-133 800
Övriga driftskostnader	-39 143	-10 631
	-5 543 408	-5 446 212
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-282 180
Underhåll byggnader utvändigt	-47 893	-27 227
Underhåll mark och utemiljö	-37 300	0
Underhåll bilplatser	0	-15 884
	-85 193	-325 291
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 200	-20 650
Förvaltningskostnader	-310 395	-289 928
Kostnader överlåtelse och panter	-19 369	-18 803
Föreningsverksamhet	0	-505
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 800	-12 751
Juridiskt konsult	0	-108 102
Förbrukningsinventarier	-13 148	0
Medlemsavgifter HSB	-73 975	-73 975
Stämma och styrelse	-6 636	-2 943
Kundförluster m m	-3 628	0
	-465 150	-527 657
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-40 886	-37 467
Vicevärdsarvode	-71 004	-71 004
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-36 085	-33 605
	-150 975	-145 076
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-852 274	-852 274
Markanläggningar	-20 852	-14 820
	-873 126	-867 095

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 746 334	46 746 334
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	593 921	473 296
Årets investering markanläggning	0	120 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 615 255	47 615 255

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 388 587	-10 536 313
Årets avskrivningar byggnader	-852 274	-852 274
Ingående avskrivningar markanläggningar	-400 225	-385 404
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 852	-14 820
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 661 938	-11 788 812

Utgående redovisat värde**34 953 317 35 826 443**

Redovisade värden byggnader	34 505 473	35 357 747
Redovisade värden mark	275 000	275 000
Redovisade värden markanläggningar	172 845	193 696

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	44 070 000
Lokaler		96 000	63 000	159 000	159 000
		34 696 000	9 533 000	44 229 000	44 229 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 458 000	35 458 000
Summa ställda säkerheter	35 458 000	35 458 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 163	68
	4 163	68

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	304 795	287 208
Förutbetalad kabel-TV och bredband	110 425	110 425
Förutbetalad områdesbevakning	26 426	24 161
Upplupna ränteintäkter	3 102	0
	444 748	421 794

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,95%	2024-03-18	2 019 211	0
			2 019 211	0

Not 14 BANK

Handelsbanken	2 011 326	2 657 741
	2 011 326	2 657 741

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,17%	2027-06-30	1 148 982	13 132
Stadshypotek		1,78%	2024-09-01	1 830 000	40 000
Stadshypotek		1,64%	2024-10-30	957 952	11 544
Stadshypotek		1,88%	2025-06-01	5 235 000	90 000
Stadshypotek		1,73%	2026-03-30	4 005 000	90 000
Stadshypotek		1,97%	2025-12-30	830 341	9 436
Stadshypotek		4,82%	2024-09-30	109 244	24 000
Stadshypotek		5,33%	2026-09-01	5 715 756	98 264
Stadshypotek		3,99%	2026-12-30	1 582 228	17 580
Stadshypotek		1,53%	2024-03-01	179 805	3 509
Stadshypotek		1,78%	2024-09-01	915 000	20 000
Stadshypotek		1,70%	2024-06-30	1 143 178	12 492
Stadshypotek		1,70%	2024-06-30	1 040 658	11 372
Stadshypotek		1,62%	2025-03-30	2 225 000	50 000
Stadshypotek		1,50%	2024-06-01	5 626 744	96 736
Stadshypotek		2,22%	2025-03-01	114 448	1 296
Stadshypotek		4,82%	2024-09-30	109 244	24 000
				32 768 580	613 361

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 487 047

Nästa års amortering av långfristig skuld

369 708

Lån som ska konverteras inom ett år

11 911 825

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 281 533

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 453 444

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

29 701 775

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Källskatt (på arvoden)

15 043

14 311

15 043**14 311****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter

15 435

12 954

Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snöröjning

504 119

461 232

Upplupna räntekostnader

46 943

24 289

Upplupen revision

22 500

19 800

Upplupet underhåll

0

15 884

Förutbetalda årsavgifter och hyror

631 898

672 757

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 465

8 053

1 225 360**1 214 969**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jörgen Johansson

Fredrik Hellström

Helen Bäckvall

Annika Wahlström

Paula Forsberg

Mats Sandström

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 Bostadsrättsskollen.

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 2023.

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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-23 kl. 16:22:09



FREDRIK HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:42:10



ANNIKA WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:46:10



MATS SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:27:13



HELEN BÄCKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:32:56



PAULA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:10:52



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:39:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-02 kl. 10:40:28



HSB – där möjligheterna bor