



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vittensten i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
129 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3047 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
305 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
838 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätt föreningsens 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/bostadsrattsskollen





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 2024

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	1971-08-24	1973
ORRBY 1:25	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. 2025-12-31.

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	2024-06-10
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	2023-05-24
Mats Sandström	HSB Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Johansson och Fredrik Hellström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Jörgen Johansson, Annika Wahlström, Helen Bäckvall och Paula Forsberg.
Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.
Valberedning har varit Bo Rune Andersson, Hanna Bäckvall och Sandra Gutavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 2%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 9% från 2025-01-01.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2024-10-15.
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 den 2024-10-15.

Årets större underhåll och investeringar

Byte av takfläkt 25 000 kr
Byte av torktumlare 30 000 kr
Byte av armaturer på husen 40 650 kr

Tidigare års större åtgärder

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

Planerade åtgärder de närmaste åren

Byte av dörrar till säkerhetsdörrar utföres i början av 2025 av Secor, kostnad enl offert 2 458 000 kr.
Bortagning av mossor på tak och väggar, ca. 65 000 kr.
Renovering av entrétag på Gula sidan, ca 190 000 kr.
Byte av vindskivor, ca.180 000 kr.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 178, varav röstberättigade 168 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	129	181	135	116	218
Skuldsättning, kr/kvm	3 047	3 105	3 189	3 248	3 366
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 127	3 187	3 246	3 306	3 366
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	305	288	304	272	221
Årsavgifter, kr/kvm	838	822	740	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	821	827	774	762	761
Nettoomsättning, tkr	8 661	8 495	8 105	7 974	7 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	422	950	218	-1 616	1 036
Soliditet, %	12	11	9	8	12

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 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.

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	1 052 516	0	268 407	1 320 923
S:a bundet eget kapital, kr	1 972 416	0	268 407	2 240 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 499 740	950 312	-268 407	2 181 645
Årets resultat, kr	950 312	-950 312	421 917	421 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 450 052	0	153 510	2 603 562
S:a eget kapital, kr	4 422 468	0	421 917	4 844 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 593 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	2 450 052
Årets resultat, kr	421 917
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 593
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 603 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 603 562
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 661 013	8 494 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 252	235 363
Summa Rörelseintäkter		8 666 265	8 730 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 090 234	-5 897 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 585	-195 971
Personalkostnader	Not 6	-165 670	-150 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-878 546	-873 126
Summa Rörelsekostnader		-7 338 035	-7 117 853
Rörelseresultat		1 328 229	1 612 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 520	27 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 832	-688 991
Summa Finansiella poster		-906 312	-661 871
Resultat efter finansiella poster		421 917	950 312
Resultat före skatt		421 917	950 312
Årets resultat		421 917	950 312

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	34 080 191	34 953 317
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	35 230	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 115 421	34 953 317
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		34 115 921	34 953 817

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 343	14 688
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 345	4 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	475 295	444 748
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		498 983	463 599
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 019 211
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 019 211
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	4 512 906	2 011 326
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 512 906	2 011 326
Summa Omsättningstillgångar		5 011 890	4 494 136
Summa Tillgångar		39 127 811	39 447 953

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	919 900	919 900
Fond för yttre underhåll	1 320 923	1 052 516
Summa Bundet eget kapital	2 240 823	1 972 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 181 645	1 499 740
Årets resultat	421 917	950 312
Summa Fritt eget kapital	2 603 563	2 450 052

Summa Eget kapital	4 844 386	4 422 468
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 438 042	20 487 047
Summa Långfristiga skulder		23 438 042	20 487 047

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 717 177	12 281 533
Leverantörsskulder		501 856	573 835
Skatteskulder		5 023	6 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	474 768	451 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 146 559	1 225 360
Summa Kortfristiga skulder		10 845 383	14 538 438

Summa Skulder		34 283 425	35 025 485
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		39 127 811	39 447 953
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 328 229 1 612 183

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 878 546 873 126

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

878 546 873 126

Erhållen ränta

75 520 27 120

Erlagd ränta

-974 570 -666 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 307 726 1 846 092

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -35 384 -24 460

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -135 960 163 052

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-171 345 138 592

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 136 381 1 984 684

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -40 650 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-40 650 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -613 361 -611 888

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-613 361 -611 888

Årets kassaflöde

482 370 1 372 796

Likvida medel vid årets början

4 030 537 2 657 741

Likvida medel vid årets slut

4 512 906 4 030 537

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 byggnadskomponenterna 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.	

Resultatrapport

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 158 453	7 998 624
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring TV/bredband	452 953	452 952
	Hyror lokaler	12 096	12 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 783	90 840
	Övriga primära intäkter	35 231	25 756
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 749 516	8 580 268
	Avgiftsbortfall	-28 802	-28 212
	Hyresbortfall	-24 602	-22 284
	Avsatt till inre fond	-35 099	-35 099
	<i>Summa</i>	-88 503	-85 595
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 661 013	8 494 673
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	235 363
	Övriga sekundära intäkter	5 252	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 252	235 363
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-1 058 937	-1 020 594
	Snö och halk-bekämpning	-159 594	-165 987
	Reparationer	-147 372	-155 141
	Planerat underhåll	-63 593	-85 193
	El	-796 658	-875 117
	Uppvärmning	-1 755 084	-1 548 672
	Vatten	-668 486	-616 016
	Sophämtning	-131 285	-169 319
	Fastighetsförsäkring	-304 795	-287 208
	Kabel-TV och bredband	-445 182	-445 933
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 800	-133 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-311 084	-300 833
	Övriga driftkostnader	-114 364	-93 968
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 090 234	-5 897 781

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 508	-16 330
	Administrationskostnader	-42 682	-37 018
	Extern revision	-25 250	-25 200
	Byggkonsult	-21 969	0
	Medlemsavgifter	-79 150	-73 975
	Föreningsverksamhet	-9 475	-9 030
	Övriga förvaltningskostnader	-19 551	-34 417
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 585	-195 971
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 413	-40 886
	Vicevärdsarvode	-73 002	-71 004
	Övriga arvoden	-6 700	-3 000
	Bilersättning	-281	0
	Sociala avgifter	-38 274	-36 085
	Utbildning, kurser	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 670	-150 975
	Föreningen har inga anställda		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-852 274	-852 274
	Avskrivning på markanläggning	-20 852	-20 852
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 420	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-878 546	-873 126

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 615 255	47 615 255
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 661 938	-11 788 812
	Årets avskrivningar	-873 126	-873 126
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 535 064	-12 661 938
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 080 191	34 953 317
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 600 000	34 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	96 000	96 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 470 000	9 470 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	63 000	63 000
	<i>Summa</i>	44 229 000	44 229 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 458 000	35 458 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 458 000	35 458 000
	Borgen lämnad av Grums kommun uppgår till 449 900 kr.		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	214 304	214 304
	Årets investeringar	40 650	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	254 954	214 304
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-214 304	-214 304
	Årets avskrivningar	-5 420	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-219 724	-214 304
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 230	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	4 345	4 163
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 345	4 163
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	336 453	304 795
	Förutbetald TV/bredband	110 707	110 425
	Förutbetald områdesbevakning	28 135	26 426
	Upplupna ränteintäkter	0	3 102
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	475 295	444 748
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	4 512 591	2 011 326
	Swedbank	315	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 512 906	2 011 326

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,17%	2027-06-30	1 135 850	13 132
Stadshypotek	1,88%	2025-06-01	5 145 000	90 000
Stadshypotek	1,73%	2026-03-30	3 915 000	90 000
Stadshypotek	1,97%	2025-12-30	820 905	9 436
Stadshypotek	5,33%	2026-09-01	5 617 492	98 264
Stadshypotek	3,99%	2026-12-30	1 564 648	17 580
Stadshypotek	4,92%	2026-03-01	176 296	4 000
Stadshypotek	3,58%	2026-09-30	85 244	24 000
Stadshypotek	3,6%	2027-10-30	946 408	11 544
Stadshypotek	3,43%	2026-12-01	1 790 000	40 000
Stadshypotek	1,62%	2025-03-30	2 175 000	50 000
Stadshypotek	2,22%	2025-03-01	113 152	1 296
Stadshypotek	3,58%	2026-09-30	85 244	24 000
Stadshypotek	3,75%	2026-09-01	895 000	20 000
Stadshypotek	3,97%	2027-12-30	1 029 286	11 372
Stadshypotek	3,97%	2027-12-30	1 130 686	12 492
Stadshypotek	4,8%	2026-06-01	5 530 008	96 736
			32 155 219	613 852

Långfristig del	23 438 042
Nästa års amortering av långfristig skuld	463 120
Lån som ska konverteras inom ett år	8 254 057
Kortfristig del	8 717 177
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	613 852
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 455 408
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Källskatt	17 096	15 043
Inre fond	457 672	436 203
Summa Övriga skulder	474 768	451 246

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	732 506	631 898
Upplupen el, värme, vatten, sophämtning	296 804	504 119
Upplupna räntekostnader	54 205	46 943
Övriga upplupna kostnader	63 044	42 400
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 146 559	1 225 360

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.

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 räkenskapsåret 2024.

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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-27 kl. 10:31:06



FREDRIK HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:29:07



ANNIKA WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:55:37



MATS SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:04:00



HELEN BÄCKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:46:07



PAULA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:18:38



SVEN. ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:31:22



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:58:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-02 kl. 12:02:47



HSB – där möjligheterna bor