



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
358 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1483 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
271 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
1133 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 Greven i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 716411-2703 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Arvika kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Värli	Ordförande
Jens-Ove Nielsen	Ledamot
Markku Pesonen	Ledamot
Anna Stålhandske	Ledamot
Sebastian Andersson	Ledamot
Isabell Ekberg	Ledamot
Christin Joten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Värli, Isabell Ekberg, Jens-Ove Nielsen, Markku Pesonen, Anna Stålhandske och Christin Joten.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 5%.

Årsavgiften höjdes med 5% per 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2024-09-25. 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 2024-09-25.

Stora tvättstugan har renoverats med bland annat nya golvvärmen och ny plastmatta på golvet.

Stamrenovering 2025 - befintliga stammar är 40 år gamla och ett par vattenskador har uppstått under åren med anledning av ålder. Därutöver har viss filmning skett av gamla rör som bekräftat behov av byte. Kostnadsberäknat till cirka 15 miljoner kronor inkl. moms. Finansieras med egna medel, cirka 2 miljoner samt resten med lån i Westra Wermlands Sparbank.

Arbetet genomförs i en sk. partnering med Peab. Stammarna, tappvatten och avlopp, byts mot nya stammar och samtliga tät och ytskikt blir nya i badrummen. Standarden höjs genom att det blir golvvärme, spotlights i taket och nya möbler. Det förbereds även för tvättmaskin, elcentralen i lägenheten byts och jordfelsbrytare tillkommer samt att kökskranen blir ny.

Arbetet sker i fyra etapper under 2025. Beroende på hur arbetet flyter på så kan sista etappen hamna på andra sidan årsskiftet 2025-2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

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

Stamrenovering, påbörjas under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47 varav 41 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	358	301	342	322	370
Skuldsättning, kr/kvm	1 483	1 542	1 611	2 099	2 158
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 483	1 542	1 611	2 099	2 158
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	271	253	233	228	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 133	1 066	844	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	118	119	119	115	120
Totala intäkter, kr/kvm	960	895	892	900	857
Nettoomsättning, tkr	2 760	2 598	2 586	2 489	2 494
Resultat efter finansiella poster, tkr	533	2 685	626	676	135
Soliditet, %	60	58	46	38	34

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

olika bolag och 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. I årsavgiften ingår IMD-el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet blir över 100% då föreningen har tomma bostadsrättslokaler.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	1 971 000	0	0	1 971 000
Underhållsfond, kr	5 769 317	0	533 870	6 303 187
S:a bundet eget kapital, kr	7 740 317	0	533 870	8 274 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 678 130	2 684 745	-533 870	-527 255
Årets resultat, kr	2 684 745	-2 684 745	533 311	533 311
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 615	0	-559	6 056
S:a eget kapital, kr	7 746 932	0	533 311	8 280 243

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 130 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 615
Årets resultat, kr	533 311
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 130
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 056
------------------------------------	--------------

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplan uppgår till 1 009 Tkr överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättningen har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria kapitalets storlek.

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	2 760 129	2 594 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 290	9 608
Summa Rörelseintäkter		2 792 419	2 603 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 629 922	-1 437 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 104	-54 846
Personalkostnader	Not 6	-66 584	-72 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 829	1 808 617
Summa Rörelsekostnader		-2 110 439	244 283
Rörelseresultat		681 980	2 848 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 453	37 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 122	-200 441
Summa Finansiella poster		-148 669	-163 369
Resultat efter finansiella poster		533 311	2 684 745
Resultat före skatt		533 311	2 684 745
Årets resultat		533 311	2 684 745



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 454 086	11 703 228
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 454 086	11 703 228
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 454 586	11 703 728

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 303	4 957
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	33 083	32 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 933	73 731
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		127 319	110 814
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 315 239	895 944
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 315 239	895 944
Summa Omsättningstillgångar		2 442 558	1 756 758
Summa Tillgångar		13 897 144	13 460 486

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 971 000	1 971 000
Fond för yttre underhåll	6 303 187	5 769 317
Summa Bundet eget kapital	8 274 187	7 740 317

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-527 255	-2 678 130
Årets resultat	533 311	2 684 745
Summa Fritt eget kapital	6 056	6 615

Summa Eget kapital	8 280 243	7 746 932
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 312 152	4 483 144
Leverantörsskulder		137 874	73 122
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	817 880	779 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	348 995	377 897
Summa Kortfristiga skulder		5 616 901	5 713 554

Summa Skulder	5 616 901	5 713 554
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	13 897 144	13 460 486
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 681 980 2 848 114

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 342 829 -1 808 617

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 342 829 -1 808 617

Erhållen ränta 61 453 37 072

Erlagd ränta -214 792 -201 023

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

871 470 875 545

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -16 505 -6 408

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 79 009 -16 856

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 62 504 -23 264

Kassaflöde från den löpande verksamheten

933 974 852 281

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -93 687 2 799 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -93 687 2 799 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -170 992 -200 240

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -170 992 -200 240

Årets kassaflöde

669 295 3 451 041

Likvida medel vid årets början 1 645 944 993 903

Likvida medel vid årets slut 2 315 239 1 645 944

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 70 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 30 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 161 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 978 536	1 884 276
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	113 185	92 846
	Årsavgifter lokaler	1 179 992	1 123 800
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	22 557	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 360	59 100
	Hyror förbrukningsbaserad	1 022	0
	Hyror övrigt	1 200	0
	Övriga primära intäkter	16 927	21 120
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 373 779	3 181 143
	Avgiftsbortfall	-557 360	-530 820
	Hyresbortfall	-190	0
	Avsatt till inre fond	-56 100	-56 100
	<i>Summa</i>	-613 650	-586 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 760 129	2 594 223

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 499	0
	Övriga sekundära intäkter	18 791	9 608
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 290	9 608

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-168 375	-180 266
	Snö och halk-bekämpning	-45 888	-57 468
	Reparationer	-40 681	-39 810
	Planerat underhåll	-166 130	0
	Försäkringsskador	-22 641	-15 853
	El	-157 561	-114 502
	Uppvärmning	-461 148	-460 261
	Vatten	-168 629	-160 797
	Sophämtning	-58 965	-50 256
	Fastighetsförsäkring	-37 931	-36 837
	Kabel-TV och bredband	-23 482	-24 538
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 886	-88 552
	Förvaltningsavtalskostnader	-182 799	-184 901
	Övriga driftkostnader	-13 807	-23 127
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 629 922	-1 437 168

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	-1 126	0
	Administrationskostnader	-20 371	-8 314
	Extern revision	-19 725	-17 225
	Konsultkostnader	0	-3 188
	Medlemsavgifter	-22 000	-20 000
	Föreningsverksamhet	-2 075	-1 147
	Övriga förvaltningskostnader	-5 808	-4 973
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 104	-54 846
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 115	-43 315
	Löner och övriga ersättningar	-5 550	-11 562
	Sociala avgifter	-15 918	-17 442
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 584	-72 320
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>		
	Återföring av nedskrivningar	0	2 799 000
	Avskrivningar på byggnader	-321 285	-332 802
	Avskrivning på markanläggning	-21 544	-12 175
	Justering av avskrivning pga nedskrivning	0	-645 406
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-342 829	1 808 617

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 801 747	19 801 747
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 997 000	1 997 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	516 694	516 694
	Årets investeringar	93 687	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 409 128	22 315 441
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 612 213	-9 621 830
	Årets avskrivningar	-342 829	-344 977
	Årets justering pga återförd nedskrivning	0	-645 406
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 955 042	-10 612 213
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	0	-2 799 000
	Återförda nedskrivningar	0	2 799 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 454 086	11 703 228
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 532 000	2 532 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 984 000	3 984 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	928 000	928 000
	<i>Summa</i>	21 244 000	21 244 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 800 000	9 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 800 000	9 800 000
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	31 875	30 918
	Övrig skattefordran	1 208	1 208
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	33 083	32 126

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	41 420	37 931
Upplupen intäkt el	41 700	32 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 813	3 800
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 933	73 731

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Westra Wermlands Sparbank	0	750 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	750 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Westra Wermlands Sparbank	2 315 239	895 944
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 315 239	895 944

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Westra Wermlands Sparbank	4,55%	2025-02-28	2 879 000	54 000
Westra Wermlands Sparbank	4,3%	2025-02-28	1 433 152	116 992
			4 312 152	170 992

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 312 152
Kortfristig del	4 312 152

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	10 305	8 921
Källskatt	13 811	12 994
Inre fond	793 764	757 476
<i>Summa Övriga skulder</i>	817 880	779 391

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	197 006	183 230
Upplupna räntekostnader	14 071	18 741
Övriga upplupna kostnader	137 918	175 926
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	348 995	377 897

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 Greven i Arvika, org.nr. 7164112703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Arvika

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN VÅRLI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:19:40



JENS-OVE NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:19:30



CHRISTIN JOTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:57:05



SEBASTIAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 08:04:27



ANNA STÅLHANDSKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:20:28



ISABELL EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:33:36



MARKKU PESONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:21:33



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:21:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:22:30



HSB – där möjligheterna bor