



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



SPARANDE
301 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1542 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
253 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



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
1066 kr/kvm





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 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Arvika kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	675
26	p-platser	0
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2233
Totalt 66 objekt		2908

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Vårli	Ordförande
Mats Nilsson	Ledamot
Jens-Ove Nielsen	Ledamot
Markku Pesonen	Ledamot
Anna Stålhandske	Ledamot
Sebastian Andersson	Ledamot
Isabell Ekberg	Ledamot
Rickard Rosenkvist	Ledamot
Christin Joten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isabell Ekberg, Rickard Rosenkvist, Sebastian Andersson och Stefan Vårli

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Föreningen har ingen föreningsvald revisor. Räkenskaperna har reviderats av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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. Planen uppdaterades senast 2023-09-21.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-21.

Föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som under året har återförts. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningstiden. Återföringen har resulterat i högre resultat i år, se vidare i Resultat- och Balansräkningen samt not 7 och 8.

Elbilsaddare har installerats på 10 av de 24 parkeringsplatserna.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts på ventilationsaggregaten som betjänar Estetiska skolans matsal och Habiliteringen.

Utredningen efter tidigare års skyfall med vatten i källarutrymmet på Nygatan som följd verkar ha gett effekt då inget vatten har kommit in i källaren under året.

En utredning om kommande stamreovering har påbörjats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Fasadreovering
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

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.

Stamreovering, i underhållsplanen planerat 2026.

Reovering av stora tvättstugan 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	301	342	322	370	306
Skuldsättning, kr/kvm	1 542	1 611	2 099	2 158	2 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 542	1 611	2 099	2 158	2 453
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	253	233	228	204	208
Årsavgifter, kr/kvm	1 066	844	844	844	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	119	119	115	120	120
Totala intäkter, kr/kvm	895	892	900	857	831
Nettoomsättning, tkr	2 598	2 586	2 489	2 494	2 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 685	626	676	135	128
Soliditet, %	58	46	38	34	31

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 (lokaler och bostäder). Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter 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	3 069 317	0	2 700 000	5 769 317
S:a bundet eget kapital, kr	5 040 317	0	2 700 000	7 740 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-603 710	625 581	-2 700 000	-2 678 130
Årets resultat, kr	625 581	-625 581	2 684 745	2 684 745
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 871	0	-15 255	6 615
S:a eget kapital, kr	5 062 188	0	2 684 745	7 746 932

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	21 870
Årets resultat, kr	2 684 745
Reservation till underhållsfond, kr	-2 700 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 615
------------------------------------	--------------

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplan uppgår till 3 576 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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 597 605	2 585 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 226	8 640
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 603 831	2 594 205
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 256 553	-1 267 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 461	-235 348
Personalkostnader	Not 6	-72 320	-72 250
Avskrivningar, nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	1 808 617	-281 480
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		244 283	-1 856 292
RÖRELSERESULTAT		2 848 114	737 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 072	9 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 441	-122 034
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-163 369	-112 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 684 745	625 581
ÅRETS RESULTAT		2 684 745	625 581

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 703 228	9 894 611
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 703 228</u>	<u>9 894 611</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 703 728</u>	<u>9 895 111</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 957	5 146
Övriga fordringar	Not 10	32 126	31 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 731	67 965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>110 814</u>	<u>104 406</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>750 000</u>	<u>400 000</u>
Kassa och bank	Not 13	895 944	593 903
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>895 944</u>	<u>593 903</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 756 758</u>	<u>1 098 309</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 460 486</u>	<u>10 993 419</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 971 000	1 971 000
Fond för yttre underhåll	5 769 317	3 069 317
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 740 317</u>	<u>5 040 317</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 678 130	-603 710
Årets resultat	2 684 745	625 581
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>6 615</u>	<u>21 870</u>
Summa eget kapital	<u>7 746 932</u>	<u>5 062 187</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 483 144	4 683 384
Leverantörsskulder	73 122	131 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 779 391	764 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 377 897	352 009
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 713 554</u>	<u>5 931 232</u>
Summa skulder	<u>5 713 554</u>	<u>5 931 232</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>13 460 486</u>	<u>10 993 419</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 848 114	737 913
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-1 808 617	281 480
Övriga poster	0	0
	<u>1 039 497</u>	<u>1 019 394</u>
Erhållen ränta	37 072	9 701
Erlagd ränta	-201 023	-112 278
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>875 545</u>	<u>916 817</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 408	70 063
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 856	31 024
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>852 281</u>	<u>1 017 904</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 240	-1 420 992
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-200 240</u>	<u>-1 420 992</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	652 041	-403 088
Likvida medel vid årets början	993 903	1 396 991
Likvida medel vid årets slut	<u>1 645 944</u>	<u>993 903</u>
	<u>652 041</u>	<u>-403 088</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

70 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

30 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

10 161 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

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	1 884 276	1 884 276
Årsavgifter lokaler	1 123 800	1 123 800
Årsavgiftsbortfall lokaler	-530 820	-530 820
Hysesintäkt garage och bilplatser	59 100	56 890
Konsumtionsavgift el	92 846	81 708
Försäljning egenproducerad el	4 756	12 381
Avsatt till inre fond	-56 100	-56 100
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 125	6 523
Övriga fakturerade kostnader	11 238	6 757
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 383	150
	2 597 605	2 585 565
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	8 495
Skattereduktion förnybar el	6 226	145
	6 226	8 640
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 663	-56 243
El	-114 502	-86 641
Uppvärmning	-460 261	-440 517
Vatten	-160 797	-150 426
Renhållning	-50 256	-45 186
Bevakningskostnader	-20 239	-22 548
TV, bredband, iptelefoni	-24 538	-32 624
Obligatoriska besiktningar	-12 400	0
Serviceavtal	-4 560	-4 560
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 535	-10 996
Förvaltningskostnader	-209 239	-187 549
Försäkringar	-36 837	-44 802
Fastighetsskatt	-88 552	-88 552
Periodiskt underhåll	0	-88 103
Övriga driftskostnader	-7 175	-8 466
	-1 256 553	-1 267 214
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 225	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-185 588	-176 158
Kostnader överlåtelse och panter	-3 676	-6 564
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 638	-3 870
Konsulter	-3 188	0
Förbrukningsinventarier	0	-6 338
Medlemsavgifter HSB	-20 000	-20 000
Stämman och styrelse	-1 147	-5 393
Kundförluster m m	0	-1 150
	-235 461	-235 348
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen haringen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-43 315	-40 640
Löner för anställda	-11 562	-6 800
Övriga arvoden	0	-7 384
Sociala avgifter	-17 443	-17 426
	-72 320	-72 250

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-332 802	-269 305
Markanläggningar	-12 175	-12 175
Återföring av nedskrivning	2 799 000	0
Justering av avskrivning pga nedskrivning	-645 406	0
	1 808 617	-281 480

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
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			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 315 441	22 315 441			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 397 336	-9 128 031			
Årets justering pga återförd nedskrivning	-645 406	0			
Årets avskrivningar byggnader	-332 802	-269 305			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-224 494	-212 319			
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 175	-12 175			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 612 213	-9 621 830			
Ingående nedskrivning byggnader	-2 799 000	-2 799 000			
Återföring av nedskrivning	2 799 000	0			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 799 000			
Utgående redovisat värde	11 703 228	9 894 611			
Redovisade värden byggnader	9 426 203	7 605 411			
Redovisade värden mark	1 997 000	-802 000			
Redovisade värden markanläggningar	280 025	292 200			
Fastighetsbeteckning:	Greven 5 och Skepparen 4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	13 800 000	3 984 000	17 784 000	17 784 000
Lokaler	1986	2 532 000	928 000	3 460 000	3 460 000
		16 332 000	4 912 000	21 244 000	21 244 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				9 800 000	9 800 000
Summa ställda säkerheter				9 800 000	9 800 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	30 918	30 087			
Övrig skattefordran	1 208	1 208			
	32 126	31 295			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	37 931	36 837			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	32 000	29 400			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 800	1 728			
	73 731	67 965			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Westra Wermlands Sparbank	3,80%	2024-02-13	750 000	400 000	
			750 000	400 000	

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Westra Wermlands Sparbank

895 944

593 903

895 944**593 903****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	4,75%	2024-02-28	2 933 000	54 000
Westra Wermlands Sparbank	5,00%	2024-02-28	1 550 144	116 992
			4 483 144	170 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 483 144

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 483 144

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,88%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

683 968

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 628 184

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

8 921

3 300

Personalens källskatt

12 994

14 407

Medlemmarnas inre fond

757 476

746 914

779 391**764 621****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

11 562

0

Upplupna sociala avgifter

17 242

15 340

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

104 207

86 914

Upplupna räntekostnader

18 741

19 323

Upplupen revision

16 400

14 800

Upplupen fastighetsförvaltning

26 515

27 897

Förutbetalda årsavgifter och hyror

183 230

187 735

377 897**352 009**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Stålhandske.....
Christin Joten.....
Isabell Ekberg.....
Jens-Ove Nielsen.....
Markku Pesonen.....
Mats Nilsson.....
Rickard Rosenkvist.....
Sebastian Andersson.....
Stefan Värli

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Greven i Arvika, org.nr. 716411-2703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Greven i Arvika för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman inte utsett en föreningsvald revisor.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-13 kl. 10:21:01



JENS-OVE NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:35:21



CHRISTIN JOTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:33:31



MATS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:28:16



SEBASTIAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:23:28



RICKARD ROSENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:56:25



ANNA STÅLHANDSKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 09:00:40



ISABELL EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:45:48



MARKKU PESONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:34:54



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:57:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:58:14

