



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Garvaren i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 1		1949 och 1950

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	304
14	garageplatser	212
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 703
19	p-platser	0
Totalt 89 objekt		3 219

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Sjölin	Ordförande
Gert Wågman	HSB Ledamot
Ingela Sternersson	Ledamot
Eva Ljungsell	Ledamot
Lars Karlsson	Ledamot
Björn Hultgren	Ledamot
Linda Stennert	Ledamot
Philip Bergkvist	Ledamot
Anton Strandberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Philip Bergkvist, Linda Stennert, Björn Hultgren och Lars Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Sjölin, Linda Stennert, Philip Bergkvist och extern firmatecknare Peter Johansson.

Revisorer har varit: Per Strömdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Karlsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 11 röstberättigande medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Vattenstammar.
2015	Fönster.
2016	Värme.
2016	Lägenhetsdörrar.
2020	Fiber.
2024	IMD (individuell mätning)
2025	Byte av taktegel.
2025	Installation av solceller samt förstärkning av takstolar.
2025	Skyddsrumskontroll.

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

Inga större underhållsarbeten är planerade de närmaste 5 åren.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Aktiviteter

Gymlokalen har mottagits positivt av föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	211	262	262	264
Skuldsättning, kr/kvm	1 767	1 260	1 350	1 460	1 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 104	1 500	1 608	1 739	1 858
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	288	264	200	190	194
Årsavgifter, kr/kvm	981	898	867	846	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	95
Nettoomsättning, tkr	2 752	2 515	2 460	2 385	2 361
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	288	525	295	478
Soliditet, %	44	53	50	46	43

I flerårsöversikten kan det skilja från föregående pga andra rutiner.

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.

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	53 330	0	0	53 330
Underhållsfond, kr	2 050 315	0	70 137	2 120 452
S:a bundet eget kapital, kr	2 103 645	0	70 137	2 173 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 919 371	287 963	-70 137	3 137 197
Årets resultat, kr	287 963	-287 963	144 504	144 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 207 334	0	74 367	3 281 701
S:a eget kapital, kr	5 310 979	0	144 504	5 455 483

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 863 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	3 207 334
Årets resultat, kr	144 504
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 281 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 281 701

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 751 603	2 514 909
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 751 603	2 514 909
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 678 079	-1 540 073
Underhåll enligt plan	Not 4	-154 863	-109 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 235	-182 878
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-130 037	-141 772
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 777	-280 687
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 542 991	-2 254 814
RÖRELSERESULTAT		208 612	260 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 150	99 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 763	-71 626
Övriga finansiella poster	Not 8	-495	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-64 108	27 869
ÅRETS RESULTAT		144 504	287 963



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 587 993	7 020 183
Summa materiella anläggningstillgångar		10 587 993	7 020 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 588 493	7 020 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 700	3 000
Avräkningskonto HSB		1 460 205	597 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	166 359	84 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	202 056	305 809
Summa kortfristiga fordringar		1 831 319	990 923
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 002 876
Summa kortfristiga placeringar		0	2 002 876
Kassa och bank			
Bank	Not 14	6 921	32 003
Summa kassa och bank		6 921	32 003
Summa omsättningstillgångar		1 838 240	3 025 802
SUMMA TILLGÅNGAR		12 426 733	10 046 485

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 330	53 330
Fond för yttre underhåll		2 120 452	2 050 315
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 173 782	2 103 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 137 197	2 919 371
Årets resultat		144 504	287 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 281 701	3 207 334
Summa eget kapital		5 455 483	5 310 979
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 025 000	1 593 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 025 000	1 593 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 662 500	2 461 250
Medlemmarnas inre fond	Not 16	24 150	24 150
Leverantörsskulder		813 582	234 489
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 058	4 341
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	55 642	68 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	378 317	348 944
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 946 250	3 141 756
Summa skulder		6 971 250	4 735 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 426 733	10 046 485

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	208 612	260 094
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	387 777	280 687
	596 389	540 781
Erhållen ränta	39 150	99 495
Erlagd ränta	-102 763	-71 626
Övriga poster	-495	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	532 281	568 650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 813	-225 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	603 243	25 000
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 157 337	367 884
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 955 587	-529 844
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 955 587	-529 844
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 632 500	-291 250
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 632 500	-291 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 165 748	-453 210
Likvida medel vid årets början	2 632 874	3 086 084
Likvida medel vid årets slut	1 467 126	2 632 874
	-1 165 748	-453 210

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
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	0 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppsättning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 510 520	2 413 896
Årsavgift el	142 146	13 702
Hysesintäkt lokaler	33 540	17 864
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 483	41 704
Hysesintäkt övrigt	0	18 716
Övriga intäkter i verksamheten	250	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 451	6 591
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 213	2 436
	2 751 603	2 514 909

I Årsavgift ingår värme, vatten och elen debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 417	-28 211
El	-200 299	-155 496
Uppvärmning	-495 002	-459 635
Vatten	-233 377	-234 457
Renhållning	-34 767	-33 642
TV, bredband, iptelefoni	-82 612	-82 600
Förvaltningskostnader	-423 709	-423 012
Försäkringar	-53 497	-49 289
Fastighetsskatt	-69 863	-57 335
Övriga driftskostnader	-21 535	-16 395
	-1 678 079	-1 540 073

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-154 863	-109 405
	-154 863	-109 405

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 900	-12 200
Övriga förvaltningskostnader	-133 930	-125 260
Kontorsutrustning och -material	-2 089	-1 553
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 925	-2 926
Förbrukningsinventarier	-15 470	-22 239
Medlemsavgifter HSB	-23 921	-18 700
	-192 235	-182 878

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		0
Arvode till styrelsen	-77 825	-74 200
Löner för anställda	0	-2 500
Vicevärdsarvode	-25 000	-25 000
Övriga arvoden	0	-11 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-25 212	-27 072
	-130 037	-141 772

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-387 777	-280 687
	-387 777	-280 687

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avi avgifter från bank	-495	0
	-495	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 643 945	10 114 101
Årets investering byggnader	3 955 587	529 844
Årets försäljning, utrangering byggnad	-57 005	0
Ingående anskaffningsvärde mark	36 650	36 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 579 177	10 680 595

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 660 412	-3 379 725
Årets försäljning, utrangering byggnad	57 005	0
Årets avskrivningar byggnader	-387 777	-280 687
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 991 184	-3 660 412

Utgående redovisat värde

10 587 993 7 020 183

Redovisade värden byggnader

10 551 343 6 983 533

Redovisade värden mark

36 650 36 650

Fastighetsbeteckning: Garvaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1949	16 500 000	5 411 000	21 911 000	17 845 000
Lokaler	1949	108 000	305 000	413 000	380 000
		16 608 000	5 716 000	22 324 000	18 225 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 500 000	6 500 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 888	590
Övriga kortfristiga fordringar	162 471	83 529
	166 359	84 119

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 056	305 809
	202 056	305 809

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

HSB Revers	0	2 002 876
	0	2 002 876

Not 14 BANK

Swedbank	6 921	32 003
	6 921	32 003

2025-12-31

2024-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,49%	2026-12-31	1 050 000	125 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,89%	2027-06-30	2 125 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,34%	2026-06-30	512 500	125 000
Stadshypotek		2,84%	2027-12-01	2 000 000	100 000
				5 687 500	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 025 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 562 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 662 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 437 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	24 150	24 971
Uttag	0	-821
	24 150	24 150

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 058	4 341
	12 058	4 341

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	7	0
Personalens källskatt	30 847	33 809
Arbetsgivaravgifter	24 788	26 866
Övriga kortfristiga skulder	0	7 907
	55 642	68 582

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 384	7 530
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 682	224 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 252	116 616
	378 317	348 944

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-21
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Nässjö

..... Anton Strandberg	 Björn Hultgren	 Eva Ljungsell
..... Gert Wågman	 Ingela Sternersson	 Lars Karlsson
..... Lars Sjölin	 Linda Stennert	 Philip Bergkvist

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

Per Strömdahl Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö, org.nr. 727000-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Strömdahl
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Sjölin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:13:37



Linda Stennert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:36:22



Björn Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:39:50



Philip Bergkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:10:14



Gert Erik Wågman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:34:53



Ingela Sternersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:05:37



Eva Ljungsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:36:24



Lars Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:34:35



Anton Strandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:03:38



Per Jonas Martin Strömdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:01:02



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:34:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Jonas Martin Strömdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:59:01



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:34:33



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.