



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0859 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 5		1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och Säkra. 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
4	lokaler (hyresrätt)	202
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 055
14	garageplatser	198
Totalt 52 objekt		2 455

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Malmkvist	Ordförande, ledamot
Göte Pettersson	Ledamot
Yvonne Krantz	HSB Ledamot
Christoffer Hecksén	Ledamot
Björn Ericson	Ledamot
William Siljesjö	Ledamot
Karolina Sand Zeiayee	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christoffer Hecksén, Malin Malmkvist, William Siljesjö och Karolina Sand Zeiayee.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göte Pettersson, Malin Malmkvist, Christoffer Hecksén och Björn Ericson.

Revisorer har varit Veronica Åberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-12-17.

Årtal	Åtgärd
2018	Ventilations aggregat.
2019	Bytt tamburdörrar till lägenheterna, även källardörrarna till ståldörrar.
2020	Klinkergolv i båda tvättstugorna med upphöjning för tvättmaskinerna.
2021	Energideklarationen giltig tom 2031.
2021	Målning av trapphus och hissarna.
2022	Nya el-centraler i lägenheterna, flera innehavare valde detta erbjudande.
2023	Nya och utökade balkongplattor.
2024	Tillsyn av skyddsrummen och lcg protokoll är inskickat till MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap).
2025	Asfaltering av trapp utomhus och nytt räcke ner till varmgaragen/lokalerna.
2025	Nya brandvarnare i hela fastigheten och nya brandsläckare i tvättstugorna och i trapphusen. Räddningstjänsten har gjort tillsyn.

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK, obligatorisk ventilationskontroll och eventuellt byte av filter i tilluftsdon.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, via Säkra.
- Tele2, gruppavtal TV och bredband.
- Hissavtal med ALT Hiss AB.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	294	305	292	305	308
Skuldsättning, kr/kvm	3 545	3 630	4 001	3 262	3 327
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 235	4 337	4 780	3 897	3 974
Räntekänslighet, %	4	4	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	219	205	181	172	171
Årsavgifter, kr/kvm	1 056	1 030	954	889	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	93	93	93	93
Nettoomsättning, tkr	2 456	2 270	2 113	1 972	1 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	275	258	-146	397	142
Soliditet, %	40	38	35	40	37

I flerårsöversikten kan det skilja från föregående år pga nya 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	55 530	0	0	55 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 192 632	0	171 207	1 363 839
S:a bundet eget kapital, kr	1 248 162	0	171 207	1 419 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 197 511	258 257	-171 207	4 284 561
Årets resultat, kr	258 257	-258 257	275 231	275 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 455 768	0	104 024	4 559 792
S:a eget kapital, kr	5 703 930	0	275 231	5 979 161

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 223 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 793 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	4 455 768
Årets resultat, kr	275 231
Reservation till underhållsfond, kr	-223 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 793
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 559 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 559 792

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	2 456 130	2 270 382
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 456 130	2 270 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 196 731	-1 052 634
Underhåll enligt plan	Not 4	-51 793	-52 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 570	-109 041
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-99 226	-80 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-394 893	-439 105
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 864 213	-1 734 005
RÖRELSERESULTAT		591 917	536 377
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 302	31 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 988	-309 338
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-316 686	-278 120
ÅRETS RESULTAT		275 231	258 257

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 679 973	14 074 866
Summa materiella anläggningstillgångar		13 679 973	14 074 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 680 473	14 075 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 960	0
Avräkningskonto HSB		460 312	799 115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 026	16 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	151 307	151 144
Summa kortfristiga fordringar		632 604	967 218
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	6 114	12 905
Summa kassa och bank		6 114	12 905
Summa omsättningstillgångar		1 438 719	980 124
SUMMA TILLGÅNGAR		15 119 192	15 055 490

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 530	55 530
Fond för yttre underhåll		1 363 839	1 192 632
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 419 369	1 248 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 284 561	4 197 511
Årets resultat		275 231	258 257
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 559 792	4 455 768
Summa eget kapital		5 979 161	5 703 930
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 365 000	6 827 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 365 000	6 827 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 337 500	2 085 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	0	500
Leverantörsskulder		122 665	123 523
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 452	3 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 390	1 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	284 024	310 498
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 775 031	2 524 060
Summa skulder		9 140 031	9 351 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 119 192	15 055 490

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	591 917	536 377
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	394 893	439 105
	986 810	975 482
Erhållen ränta	1 200	31 218
Erlagd ränta	-326 796	-309 338
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	661 213	697 362
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 088	-27 304
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 280	16 897
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	664 406	686 955
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-210 000	-910 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-210 000	-910 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	454 406	-223 045
Likvida medel vid årets början	812 021	1 035 066
Likvida medel vid årets slut	1 266 426	812 021
	454 406	-223 045

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	4 043 500 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 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 169 996	2 117 088
Hysesintäkt lokaler	127 735	96 494
Hysesintäkt garage och bilplatser	46 500	46 500
Hysesintäkt övrigt	0	5 056
Konsumtionsavgift vatten	1 782	0
Konsumtionsavgift el	1 500	1 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 513	2 483
Övriga primära intäkter och ersättningar*	105 104	1 561
	2 456 130	2 270 382

*övriga intäkter ersättningar från Trygghansa, Länsförsäkringar och NAV.

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-156 048	-39 653
El	-72 706	-66 197
Uppvärmning	-269 181	-252 450
Vatten	-194 706	-184 165
Renhållning	-7 922	-30 099
TV, bredband, iptelefoni	-56 712	-56 704
Förvaltningskostnader	-334 562	-325 501
Försäkringar	-34 305	-31 607
Fastighetsskatt	-61 640	-55 728
Övriga driftskostnader	-8 949	-10 530
	-1 196 731	-1 052 634

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-51 793	-52 304
	-51 793	-52 304

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 900	-12 100
Övriga förvaltningskostnader	-83 231	-79 382
Kontorsutrustning och -material	-809	-239
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 420	-1 620
Förbrukningsinventarier	-2 289	0
Medlemsavgifter HSB	-19 921	-15 700
	-121 570	-109 041

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		0
Arvode till styrelsen	-50 169	-34 500
Löner för anställda	-300	0
Vicevärdsarvode	-18 638	-21 827
Övriga arvoden	-2 250	-1 950
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-23 370	-18 144
	-99 226	-80 921

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-394 893	-439 105
	-394 893	-439 105

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2108

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 263 664

21 263 664

Ingående anskaffningsvärde mark

23 800

23 800

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 287 464

21 287 464

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 212 598

-6 773 493

Årets avskrivningar byggnader

-394 893

-439 105

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 607 491

-7 212 598

Utgående redovisat värde

13 679 973

14 074 866

Redovisade värden byggnader

13 656 173

14 051 066

Redovisade värden mark

23 800

23 800

Fastighetsbeteckning: Garvaren 5**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1989

16 800 000

4 110 000

20 910 000

16 996 000

Lokaler

1989

343 000

279 000

622 000

474 000

17 143 000

4 389 000

21 532 000

17 470 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

15 956 000

15 956 000

varav i eget förvar

4 598 000

4 598 000

Summa ställda säkerheter

15 956 000

15 956 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

14 026

16 959

14 026

16 959

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

2 102

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

149 205

151 144

151 307

151 144

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 6 mån

2,20%

2026-05-19

800 000

0

800 000

0

Not 13 BANK

Swedbank

6 114

12 905

6 114

12 905

2025-12-31

2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,64%	2026-09-30	1 987 500	40 000
Stadshypotek AB		5,46%	2026-09-30	2 220 000	40 000
Stadshypotek AB		3,08%	2027-12-01	620 000	40 000
Stadshypotek AB		3,08%	2027-12-01	2 000 000	40 000
Stadshypotek AB		3,09%	2028-06-30	1 875 000	50 000
				8 702 500	210 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 365 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				130 000	130 000
Lån som ska konverteras inom ett år				4 207 500	4 207 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 337 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 652 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	500	596
Uttag	-500	-96
	0	500

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 452	3 442
	5 452	3 442

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	9 443	570
Arbetsgivaravgifter	8 987	527
Övriga kortfristiga skulder	6 960	0
	25 390	1 097

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	5 433	12 241
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 119	188 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 473	110 180
	284 024	310 498

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-30
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Björn Ericson	 Christoffer Hecksén	 Göte Pettersson
..... Karolina Sand Zeiayee	 Malin Malmkvist	 William Siljesjö
..... Yvonne Krantz		

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

Veronica Åberg Revisor vald av föreningsstämman	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Garvaren 2 i Nässjö, org.nr. 727000-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Garvaren 2 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. 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, 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 2 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronica Åberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Malmkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:26:49



William Siljesjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:25:20



Karolina Sand Zeiayee

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:26:14



Christoffer Hecksén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:25:52



Yvonne Krantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:28:28



Göte Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:28:14



Björn Ericson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:25:15



Anna Veronica Åberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:53:58



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 06:05:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Veronica Åberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:52:03



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 06:04:52



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.