



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Garvaren i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Garvaren i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 769619-3577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlskrona Garvaren 28	2018-01-19	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4616
1	garageplatser	931
Totalt 68 objekt		5547

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 32 st 2 rok, 25 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Garvaren 22	G:A	556757-9411	60%	Garage

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingemar Toresten	Ordförande	2023-06-26	
Ingemar Toresten	Suppleant	2023-01-01	2023-06-26
Anders Högelius	Ordförande	2023-01-01	2023-06-26
Ulla Eklund	Ledamot	2023-06-26	
Ulla Eklund	Suppleant	2023-01-01	2023-06-26
Lena Haraldsson	Ledamot	2023-01-01	
Niklas Blume	Ledamot	2023-01-01	2023-06-26
Jenny Palme	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-06-14	
Linda Grönskog	Ledamot	2023-06-26	
Linda Grönskog	Suppleant	2023-01-01	2023-06-26
Aster Boberg Menghestu	Ledamot	2023-01-01	2023-08-15
Kenni Andersson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-26
Robin Petersson	Suppleant	2023-01-01	2023-06-26
Daniel Sjöholm	Suppleant	2023-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingemar Toresten, Lena Haraldsson samt Daniel Sjöholm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Toresten, Ulla Eklund, Lena Haraldsson samt Linda Grönskog.

Revisorer har varit: Fredrik Dahlberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Svensson (ordförande) och Carina Elme, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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.

Ingen formell fastighetsbesiktning är genomförd under året men löpande kontroller har skett med hjälp av föreningens förvaltare och HSB Sydosts fastighetsförvaltning.

Det är inplanerat en fastighetsbesiktning i början av 2024.

2-årsbesiktning genomfördes under september 2023.

Spindelsanering genomfördes 2023-05-14, inköp av 2 stycken "Du och jag"-soffor gjordes under maj månad samt solskydd i tak och fönster sattes upp i delar av orangeriet, resterande sätts upp fortlöpande under 2024.

Vi har under året haft 3 medlemsaktiviteter(sommar och vinter),förutom Stämman, dessa innehöll Städdag med grill 22/4, besök på Karlskrona Lampfabrik med lättare förtäring 2/9, glöggräff 17/12.

Inga åtgärder är planerade de närmaste 3 åren, föreningen löper under nyproduktionsgaranti tom år 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	296	123	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 861	9 962	10 062	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 849	11 971	12 092	0	0
Räntekänslighet, %	14	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	180	282	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	723	688	688	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	81	67	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	852	1 033	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 211	3 933	1 589	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-457	-165	-657	-8	0
Soliditet, %	73	73	73	0	0

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.

Årets resultat utgörs av en förlust på 456.887 kr. Föreningen har höga avskrivningar men påvisar ett positivt kassaflöde vilket är av stor vikt. Avgiftshöjning om 5% är beslutad kommande år för att möta räntekostnadsökningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	150 680 000	0	0	150 680 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	935 356	0	526 000	1 461 356
S:a bundet eget kapital, kr	151 615 356	0	526 000	152 141 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 620 160	-165 189	-526 000	-2 311 349
Årets resultat, kr	-165 189	165 189	-456 887	-456 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 785 349	0	-982 887	-2 768 236
S:a eget kapital, kr	149 830 007	0	-456 887	149 373 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 526 000 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	-1 785 349
Årets resultat, kr	-456 887
Reservation till underhållsfond, kr	-526 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 768 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 768 236

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	4 210 830	3 933 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 986	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 370 816	3 933 433
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 756 031	-1 416 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 869	-390 619
Personalkostnader	Not 6	-82 675	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 469 425	-1 469 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 697 001	-3 276 377
RÖRELSERESULTAT		673 815	657 055
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 711	-822 244
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 130 702	-822 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-456 887	-165 189
ÅRETS RESULTAT		-456 887	-165 189

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	202 745 761	204 215 186
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>202 745 761</u>	<u>204 215 186</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>202 745 761</u>	<u>204 215 186</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 526	0
Övriga fordringar	Not 9	2 123 809	1 527 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	105 023	101 181
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 231 357</u>	<u>1 628 460</u>
Kassa och bank	Not 11	159 986	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>159 986</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 391 343</u>	<u>1 628 460</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>205 137 104</u>	<u>205 843 646</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 680 000	150 680 000
Fond för yttre underhåll	1 461 356	935 356
Summa bundet eget kapital	152 141 356	151 615 356
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 311 349	-1 620 160
Årets resultat	-456 887	-165 189
Summa ansamlad förlust	-2 768 235	-1 785 349
Summa eget kapital	149 373 121	149 830 007
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 35 485 430	54 696 990
Summa långfristiga skulder	35 485 430	54 696 990
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 211 560	559 560
Leverantörsskulder	447 590	191 624
Skatteskulder	122 690	60 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 707	1 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 496 006	504 397
Summa kortfristiga skulder	20 278 554	1 316 649
Summa skulder	55 763 984	56 013 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	205 137 104	205 843 646

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	673 815	657 055
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 469 425	1 469 425
	<u>2 143 240</u>	<u>2 126 480</u>
Erhållen ränta	9	0
Erlagd ränta	-1 130 773	-762 185
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 012 476</u>	<u>1 364 295</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 376	366 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	309 967	-543 865
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 316 067</u>	<u>1 186 956</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-559 560	-559 560
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-559 560</u>	<u>-559 560</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	756 507	627 396
Likvida medel vid årets början	1 527 262	899 866
Likvida medel vid årets slut	<u>2 283 770</u>	<u>1 527 262</u>
	756 507	627 396

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 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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens 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*	3 941 082	3 754 503
Hysesintäkt garage och bilplatser	238 016	235 660
Hysesintäkt övrigt	275	0
Övriga intäkter i verksamheten	14 511	8 245
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 673	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 005	14 578
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 268	-79 554
	4 210 830	3 933 433
* 2022 ingår intäkter för vatten 234.968 kr, el 181.999 kr och Tv/bredband 159.996 kr 2023 ingår intäkter för vatten 235.832 kr, el 199.349 kr, värme 9.449 kr samt Tv/bredband 159.996 kr		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	159 986	0
	159 986	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-54 130	-28 926
El	-482 595	-423 035
Uppvärmning	-268 112	-257 004
Vatten	-308 990	-151 919
Renhållning	-90 215	-93 743
Bevakningskostnader	0	-1 906
TV, bredband, iptelefoni	-164 416	-164 416
Serviceavtal	-4 110	-1 013
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 738	-2 153
Förvaltningskostnader	-186 557	-177 020
Försäkringar	-44 769	-52 595
Fastighetsskatt	-60 000	20 000
Periodiskt underhåll	0	-7 644
Övriga driftskostnader	-88 399	-74 960
	-1 756 031	-1 416 333
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-7 644
	0	-7 644
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 000	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-216 548	-203 085
Kostnader andrahandsupplåtelse	-788	0
Kostnader överlåtelse och panter	-8 034	-5 068
Föreningsverksamhet	-1 538	-2 207
Kontorsutrustning och -material	-119	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 785	-2 685
Medlemsavgifter HSB	-29 563	-27 168
Samfällighets- och gemensamanläggning	-111 250	-122 731
Stämma och styrelse	-8 245	-13 300
	-388 869	-390 619
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 600	0
Övriga arvoden	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-151	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-17 924	0
Utbildning	-1 000	0
	-82 675	0
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 469 425	-1 469 425
	-1 469 425	-1 469 425

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 331 000	176 331 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	30 200 000	30 200 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 531 000	206 531 000			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 315 814	-846 389			
Årets avskrivningar byggnader	-1 469 425	-1 469 425			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 785 239	-2 315 814			
Utgående redovisat värde	202 745 761	204 215 186			
Redovisade värden byggnader	172 545 761	174 015 186			
Redovisade värden mark	30 200 000	30 200 000			
Fastighetsbeteckning:	Garvaren 28				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	97 000 000	19 200 000	116 200 000	116 200 000
Lokaler	2021	6 000 000	0	6 000 000	6 000 000
		103 000 000	19 200 000	122 200 000	122 200 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				55 956 000	55 956 000
Summa ställda säkerheter				55 956 000	55 956 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	2 123 784	1 527 262			
Skattekonto	25	17			
	2 123 809	1 527 279			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	31 998	30 882			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 735	39 998			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 290	30 301			
	105 023	101 181			
Not 11 KASSA OCH BANK					
Swedbank	159 986	0			
	159 986	0			

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2027-08-25	18 652 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,17%	2024-08-23	18 652 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2026-08-25	17 392 990	559 560
			54 696 990	559 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				35 485 430
Nästa års amortering av långfristig skuld				559 560
Lån som ska konverteras inom ett år				18 652 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				19 211 560
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 238 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				51 899 190
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	670	1 068
Personalens källskatt	18	0
Arbetsgivaravgifter	19	0
	707	1 068

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	88 192
Upplupna räntekostnader	65 468	65 530
Upplupen revision	11 500	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	419 038	327 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 591
	496 006	504 397

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ingemar Toresten.....
Jenny Palme.....
Lena Haraldsson.....
Linda Grönskog.....
Ulla Eklund

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

Fredrik Dahlberg
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren i Karlskrona, org.nr. 769619-3577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren i Karlskrona för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Brf Garvaren i Karlskrona för räkenskapsåret 2023 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Dahlberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Garvaren i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEMAR TORESTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:40:57



LENA HARALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:39:19



JENNY PALME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:37:22



LINDA GRÖNSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:42:26



ULLA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 02:14:25



FREDRIK DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 06:44:21



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:50:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Garvaren i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 06:45:45



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:50:21



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.