



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Garvaren i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0917

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01-2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950 på fastigheten Garvaren 1 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Centralgatan 29 A-F.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och from 2021-01-01 ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	1 rok	353 m ²
		12 st	2 rok	684 m ²
		20 st	3 rok	1488 m ²
		2 st	4 rok	178 m ²
		44 st		2703 m ²
Lokaler		12 st		304 m ²
Garage		14 st		
P-platser		19 st		
		45 st		
Totalt		89 st		3 007 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning av undercentral, pannrum, barnvagnsförråd, del av källargång och hobbyrum hus B.
- Tak och balkongbesiktning.
- Renovering av putsskador och borttagning av källartrappan, samt asfaltering på Centralgatan 29 C.
- OVK åtgärder.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Energideklarationen.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdaterats.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ombyggnad av el central för att installera IMD.
- Takrenovering.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter 2023.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra. ⁹



HSB – där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar (föregående års antal 56) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars Sjölin	ordförande
Philip Bergkvist	vice ordförande
Linda Stennert	sekreterare
Anton Strandberg	ledamot
Ingela Sternersson	ledamot
Lars Karlsson	ledamot
Benita Sidorius	ledamot
Gert Wågman	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Stennert, Lars Karlsson och Benita Sidorius.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Sjölin, Peter Johansson extern, Philip Bergkvist och Linda Stennert, två i förening.

Vicevärd har varit Peter Johansson.

Revisor har varit Sören Holm och revisorssuppleanter är Eva Ljungsell och Krister Einarsson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har styrelsen fått utse.

Valberedning har varit Lena Karlsson. ²⁾

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 460	2 385	2 361	2 526	2 322
Res. efter finansiella poster, tkr	525	295	478	481	160
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	867				
Skuldsättning kr per kvm	1 445				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 608				
Sparande per kvm	281				
Räntekänslighet, %	1,9				
Energikostnad per kvm	214				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	95				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 330	0	2 044 005	2 105 959	294 656
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	294 656	-294 656
			2 044 005	2 400 615	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23					
			82 000	-82 000	
Ianspråkst från yttre underhåll -23			-63 285	63 285	
Årets resultat					525 066
Belopp vid årets slut	53 330	0	2 062 720	2 381 900	525 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	2 381 900
Årets resultat	525 066
	<u>2 906 966</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 906 966</u>
	2 906 966

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 062 720 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 9)



Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 459 595	2 385 431
Summa rörelsens intäkter		2 459 595	2 385 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 438 396	-1 351 207
Periodiskt underhåll	Not 3	-63 285	-294 618
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 300	-29 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-123 494	-86 566
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 678	-255 678
Summa rörelsens kostnader		-1 911 153	-2 017 269
Rörelseresultat		548 442	368 162
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 549	7 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 925	-80 902
Summa finansiella poster		-23 376	-73 506
Resultat efter finansiella poster		525 066	294 656
Årets resultat		525 066	294 656

A)

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 12	Not 7	6 734 376	6 990 054
		36 650	36 650
		<u>6 771 026</u>	<u>7 026 704</u>

Mark

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

6 771 526 7 027 204**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

863 0

Avräkningskonto HSB Göta

518 425 799 787

Övriga fordringar

Not 9 544 520

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 165 755 185 729685 587 986 037*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 536 516 1 800 000

Kassa och bank

Bankkonton

31 143 13 465

31 143 13 465

Summa omsättningstillgångar

3 253 246 2 799 502**Summa tillgångar****10 024 772** **9 826 706** ^{A)}

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 330

53 330

Fond för yttre underhåll

2 062 720

2 044 005

2 116 0502 097 335*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 381 900

2 105 959

Årets resultat

525 066

294 656

2 906 9662 400 615

Summa eget kapital

5 023 0164 497 950**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 848 750

4 377 500

2 848 7504 377 500*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 497 500

322 500

Leverantörsskulder

323 219

315 475

Skatteskulder

12 401

8 352

Fond för inre underhåll

24 971

26 192

Övriga skulder

Not 13

54 594

42 552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

240 321

236 185

2 153 006951 256

Summa skulder

5 001 7565 328 756**Summa eget kapital och skulder****10 024 772****9 826 706**



Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	525 066	294 656
Avskrivningar	255 678	255 678
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>780 744</u>	<u>550 334</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 087	-9 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 750	30 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>826 581</u>	<u>571 956</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-353 750	-322 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-353 750</u>	<u>-322 500</u>
Årets kassaflöde	472 831	249 456
Likvida medel vid årets början *)	2 613 253	2 363 797
Likvida medel vid årets slut *)	3 086 084	2 613 253

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

**Noter****2023-01-01** **2022-01-01**
2023-12-31 **2022-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,00
Ombyggnader	2,96

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder


Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. 



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 343 552	2 286 360
Hyror	87 720	86 820
Elintäkter	0	450
Övriga intäkter	37 959	21 042
Bruttoomsättning	2 469 231	2 394 672
Hysesbortfall	-9 636	-9 241
	2 459 595	2 385 431
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	390 352	362 479
Reparationer	66 425	49 625
El	77 892	56 680
Uppvärmning	399 894	390 458
Vatten	166 501	164 128
Sophämtning	35 493	21 099
Kabel-TV, internet	82 559	82 501
Övriga avgifter	41 709	37 657
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 335	57 335
Förvaltningsarvoden	105 148	100 390
Övriga driftskostnader	15 088	28 855
	1 438 396	1 351 207
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	63 285	294 618
	63 285	294 618
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 600	10 500
Medlemsavgifter	18 700	18 700
	30 300	29 200
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 425	46 875
Vicevärdsarvode	25 000	20 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	25 069	17 691
	123 494	86 566
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	255 678	255 678
	255 678	255 678

**Noter****2023-12-31****2022-12-31****Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2068

1949

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

10 114 101

10 114 101

10 114 101

10 114 101

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-3 124 047

-2 868 369

-255 678

-255 678

-3 379 725

-3 124 047

Utgående bokfört värde**6 734 376****6 990 054**

Taxeringsvärde för Garvaren 1

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

13 111 000

13 111 000

114 000

114 000

13 225 000

13 225 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

4 734 000

4 734 000

266 000

266 000

5 000 000

5 000 000

Taxeringsvärde totalt

18 225 000

18 225 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500**500****Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto

544

520

544**520****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

165 755

185 729

165 755**185 729****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	300 000
Länsförsäkringar	2023-06-23	2024-01-23	6 mån	2,00%	2 036 516
					2 536 516

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyf	90296401201	1,57%	2024-12-31	1 300 000	1 300 000
Länsförsäkringar Hyf	90296763707	1,85%	2025-06-30	2 283 750	72 500
Länsförsäkringar Hyf	90297635036	1,34%	2026-06-30	762 500	125 000
				<u>4 346 250</u>	<u>1 497 500</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 848 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 733 750
Kortfristig del av långfristig skuld					1 497 500 322 500
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					6 500 000 6 500 000
<i>Varav obelånade</i>					<i>0</i> <i>0</i>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	29 525	20 660
Arbetsgivaravgifter	25 069	17 690
	<u>54 594</u>	<u>42 552</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 893	8 256
Övriga upplupna kostnader	19 472	10 618
Förutbetalda hyror och avgifter	212 956	217 311
	<u>240 321</u>	<u>236 185</u>

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har fått elstöd under året.

9



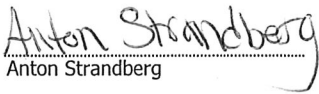
Noter

2023-12-31

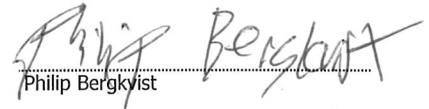
2022-12-31

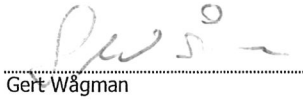
Nässjö

8/4 - 2024

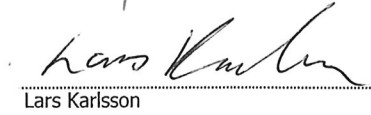

Anton Strandberg


Benita Sidorius

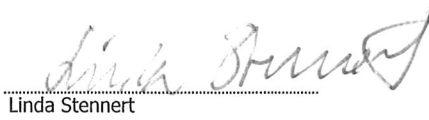

Philip Bergkvist


Gert Wågman


Ingela Sternersson


Lars Karlsson


Lars Sjölin


Linda Stennert

Vår revisionsberättelse har 2024 -04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sören Holm

Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson 2024-04-11
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 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 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 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö 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 revisionsssed 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 tryggnadssätt.

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:

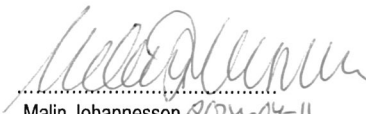
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

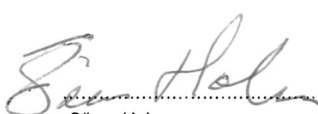
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den 8/4 2024


Malin Johannesson 2024-04-11
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sören Holm
Av föreningen vald revisor

