



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Garvaren 2 | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Garvaren 2 i Nässjö

Org. nr. 727000-0859

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 1952 på fastigheten Garvaren 5 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adressen: Stolmakaregatan 20 A, B, C och D.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	176 m <sup>2</sup>
		15 st	2 rok	824 m <sup>2</sup>
		15 st	3 rok	1055 m <sup>2</sup>
		34 st		2 055 m <sup>2</sup>
Lokaler		4 st		202 m <sup>2</sup>
Garage		14 st		
P-platser		11 st		
		29 st		
<b>Totalt</b>		<b>63 st</b>		<b>2 257 m<sup>2</sup></b>

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

- Nytt ventilationsaggregat 2017.
- Räddningstjänsten utfört tillsynskontroll av fastigheten 2018.
- Lägenhetsbesiktning 2018.
- Nya motorvärmare 6 st 2018.
- Bytt tamburdörrar till lägenheterna, även källardörrarna till ståldörrar 2019.
- Klinkergolv i båda tvättstugorna med upphöjning för tvättmaskinerna 2020.
- Energideklarationen 2021.
- Målning av trapphus och hissarna 2021.
- Nya el-centraler i lägenheterna 2022 flera linnehavare valde detta erbjudande.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Nya och utökade balkongplattor.
- Ny utebelysning källarnedgångarna och husvinkeln.
- Torktumlare i D-huset.
- OVK- obligatorisk ventilationskontroll.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under 2023-12-21. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder.

- Ny värmväxlare.

### Aktiviteter

Föreningen har inte haft några medlemsaktiviteter under år 2023.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2023-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 8 % 2024-01-01.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader för balkongrenoveringen. Föreningen fick ta nya lån och har högt årsavgifterna med 15% de två senaste åren. Sparande per kvm 317 kr.

### Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Tele2, gruppavtal tv.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 17 medlemmar.

Extra stämma 2023-04-17, angående stadgeändring.

Extra stämma 2023-06-12, angående stadgeändring. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-08-29.

Föreningen hade vid årets slut 39 röstberättigade medlemmar (föregående års antal 40) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Malin Malmkvist	ledamot, ordförande
Simon Igefjord	ledamot, sekreterare
Christoffer Hecksén	ledamot
Ebba Karlsson	ledamot
William Siljesjö	ledamot
Yvonne Krantz	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Malin Malmkvist, Ebba Karlsson och William Siljesjö.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christofer Hecksén, Simon Igefjord, Malin Malmkvist och Ebba Karlsson, två i förening.

Administrativ vicevärd har varit Malin Malmkvist.

Revisor har varit Ingemar Oscarsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.



## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 113	1 972	1 951	1 887	1 889
Res. efter finansiella poster, tkr	- 146	397	142	208	-76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	954				
Skuldsättning kr per kvm	4 352				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 780				
Sparande per kvm	317				
Räntekänslighet, %	5				
Energikostnad per kvm	197				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	93				

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 530	0	1 275 152	3 864 222	396 756
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				396 756	-396 756
			1 275 152	4 260 978	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			242 000	-242 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-503 216	503 216	
Årets resultat					-145 987
Belopp vid årets slut	55 530	0	1 013 936	4 522 194	-145 987

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 522 194
Årets resultat	<u>-145 987</u>
Till stämmans förfogande	4 376 207

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 376 207</u>
	4 376 207

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 013 936 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 113 170	1 971 790
Summa rörelsens intäkter		<u>2 113 170</u>	<u>1 971 790</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 088 445	-1 000 515
Periodiskt underhåll	Not 3	-503 216	-17 347
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 200	-26 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-114 690	-85 080
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-358 635	-335 035
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 092 186</u>	<u>-1 463 977</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 984</b>	<b>507 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 535	9 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 506	-120 121
Summa finansiella poster		<u>-166 971</u>	<u>-111 058</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-145 987</b>	<b>396 756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 987</b>	<b>396 756</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 7	14 490 171	10 766 387
Mark		23 800	23 800
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	30 314
		<u>14 513 971</u>	<u>10 820 501</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 514 471</u>	<u>10 821 001</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	12 476
Avräkningskonto HSB Göta		322 507	2 008 798
Övriga fordringar	Not 11	16 581	16 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	124 218	117 246
		<u>463 306</u>	<u>2 154 816</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		12 559	12 243
		<u>12 559</u>	<u>12 243</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 175 865</u>	<u>3 167 059</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>15 690 336</u></b>	<b><u>13 988 060</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 530	55 530
Fond för yttre underhåll	1 013 936	1 275 152
	<u>1 069 466</u>	<u>1 330 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 522 194	3 864 222
Årets resultat	-145 987	396 756
	<u>4 376 207</u>	<u>4 260 978</u>
Summa eget kapital	<u>5 445 673</u>	<u>5 591 660</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 212 500	5 547 500
	<u>6 212 500</u>	<u>5 547 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 610 000	2 460 000
Leverantörsskulder	151 448	188 937
Skatteskulder	10 693	11 878
Fond för inre underhåll	596	603
Övriga skulder	Not 15 15 001	1 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 244 425	186 185
	<u>4 032 163</u>	<u>2 848 900</u>
Summa skulder	<u>10 244 663</u>	<u>8 396 400</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>15 690 336</u></b>	<b><u>13 988 060</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-145 987	396 756
Avskrivningar	358 635	335 035
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>212 648</u>	<u>731 791</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 219	6 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 263	-146 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>251 130</u>	<u>591 248</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 052 105	-30 314
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 052 105</u>	<u>-30 314</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 815 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 815 000</u>	<u>-160 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 985 975</b>	<b>400 934</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>3 021 041</b>	<b>2 620 106</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 035 066</b>	<b>3 021 041</b>

\*) 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	1,90
Ombyggnad	0,92

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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 043 500 kr.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 960 260	1 827 492
Hyror	132 543	127 470
Elintäkter	1 200	1 200
Övriga intäkter	21 153	16 949
Bruttoomsättning	2 115 156	1 973 111
Hysesbortfall	-1 986	-1 321
	<b>2 113 170</b>	<b>1 971 790</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	307 318	282 573
Reparationer	54 119	34 573
El	69 113	59 264
Uppvärmning	222 589	215 363
Vatten	153 679	147 282
Sophämtning	31 502	19 138
Kabel-TV, internet	56 672	56 625
Övriga avgifter	26 747	24 173
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 728	55 728
Förvaltningsarvoden	77 591	75 005
Övriga driftskostnader	33 388	30 791
	<b>1 088 445</b>	<b>1 000 515</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	503 216	17 347
	<b>503 216</b>	<b>17 347</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 500	10 300
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	<b>27 200</b>	<b>26 000</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 950	39 500
Vicevärdsarvode	20 148	20 975
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	13 200	0
Sociala kostnader	22 670	16 640
	104 968	81 115
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	7 025	3 100
Sociala kostnader	2 697	865

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
	9 722	3 965
<b>Totalt</b>	<b>114 690</b>	<b>85 080</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivningar		
Byggnader	358 635	335 035
	<b>358 635</b>	<b>335 035</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 313 078	17 313 078
Årets investeringar	4 082 419	0
Årets försäljning/ utrangering	-131 833	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 263 664	17 313 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 546 691	-6 211 656
Årets avskrivningar	-358 635	-335 035
Årets försäljning/utrangering	131 833	0
Utgående avskrivningar	-6 773 493	-6 546 691
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 490 171</b>	<b>10 766 387</b>
Taxeringsvärde för Garvaren 5		
Byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
Byggnad - lokaler	230 000	230 000
	13 630 000	13 630 000
Mark - bostäder	3 596 000	3 596 000
Mark - lokaler	244 000	244 000
	3 840 000	3 840 000
Taxeringsvärde totalt	17 470 000	17 470 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 071	28 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 071	28 071
Ingående avskrivningar	-28 071	-28 071
Utgående avskrivningar	-28 071	-28 071
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott, avser balkonger.</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 314	0
Årets investering	4 502 105	30 314
Omfört till byggnad	-4 082 419	0
Omfört till underhåll	-450 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	30 314
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	16 581	16 296
	16 581	16 296
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 218	117 246
	124 218	117 246

Noter		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>			
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-12-04	12 mån
		Ränta	Belopp
		3,50%	700 000
			<b>700 000</b>
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek AB	133825	1,64%	2026-09-30
Stadshypotek AB	143574	1,45%	2024-12-01
Stadshypotek AB	217729	5,03%	2025-06-30
Stadshypotek AB	229009	5,46%	2026-09-30
Stadshypotek AB	98728	1,48%	2024-12-01
		Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
		2 067 500	40 000
		2 080 000	2 080 000
		1 975 000	50 000
		2 300 000	40 000
		1 400 000	1 400 000
		9 822 500	3 610 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>6 212 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			8 772 500
Kortfristig del av långfristig skuld		<b>3 610 000</b>	<b>2 460 000</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttagna pantbrev i fastighet		<b>15 956 000</b>	<b>15 956 000</b>
Varav obelånade		4 598 000	4 598 000
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Källskatt		7 660	570
Arbetsgivaravgifter		7 066	527
Övriga kortfristiga skulder		275	200
		<b>15 001</b>	<b>1 297</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		5 651	5 761
Övriga upplupna kostnader		74 502	15 958
Förutbetalda hyror och avgifter		164 272	164 466
		<b>244 425</b>	<b>186 185</b>



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 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 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 Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 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 trygghande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Oscarsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Garvaren 2 i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN MALMKVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:53:06



**SIMON IGEFJORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:36:06



**WILLIAM SILJESJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:09:44



**CHRISTOFFER HECKSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:07:03



**YVONNE KRANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:03:44



**EBBA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:14:37



**INGEMAR OSCARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:11:42



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:49:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Garvaren 2 i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGEMAR OSCARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:34:34



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:50:00



# 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.