



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 616
1	garageplatser	931
Totalt 68 objekt		5 547

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	2024-01-01	
Ulla Eklund	Ledamot	2023-06-26	
Peter Söderström	Ledamot	2024-07-14	
Lena Haraldsson	Ledamot	2024-01-01	2024-07-14
Jenny Palme	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Linda Grönskog	Ledamot	2024-01-01	
Daniel Sjöholm	Suppleant	2024-01-01	2024-07-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Eklund och Linda Grönskog.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Toresten, Ulla Eklund, Peter Söderström och Linda Grönskog.

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

Valberedning har varit styrelsen med Ingemar Toresten som ordförande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-22.

På förenings stämman antogs HSB:s normalstadgar (andra beslutet).

Under 2024 har styrelse fonderat 600 000 under två stycken 6 månads perioder.

Städdag genomfördes den 20/4 mellan klockan 11-14.
Glöggmingel 11/12 med besök från Affärsverken.

Föreningen löper under nyproduktionsgaranti t.o.m 2026 varpå några större underhåll inte är aktuellt de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	183	296	123	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 760	9 861	9 962	10 062	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 728	11 849	11 971	12 092	0
Räntekänslighet, %	13	14	17	18	0
Energikostnad, kr/kvm	168	191	180	282	0
Årsavgifter, kr/kvm	924	723	688	688	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	81	67	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	788	852	1 033	0
Nettoomsättning, tkr	4 551	4 211	3 933	1 589	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-521	-457	-165	-657	-8
Soliditet, %	73	73	73	73	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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar pga att det är en relativt nybyggd förening.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 295.645 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 353 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 6,9% fr.o.m 1 januari 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	1 461 356	0	495 000	1 956 356
S:a bundet eget kapital, kr	152 141 356	0	495 000	152 636 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 311 349	-456 887	-495 000	-3 263 235
Årets resultat, kr	-456 887	456 887	-521 431	-521 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 768 236	0	-1 016 431	-3 784 666
S:a eget kapital, kr	149 373 120	0	-521 431	148 851 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 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	-2 768 235
Årets resultat, kr	-521 431
Reservation till underhållsfond, kr	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 784 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 784 666

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 550 531	4 210 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	159 986
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 550 531	4 370 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 779 301	-1 756 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 305	-388 869
Personalkostnader	Not 6	-79 613	-82 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 469 425	-1 469 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 729 644	-3 697 001
RÖRELSERESULTAT		820 887	673 815
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 168	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 365 486	-1 130 711
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 342 318	-1 130 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-521 431	-456 887
ÅRETS RESULTAT		-521 431	-456 887

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	201 276 336	202 745 761
Summa materiella anläggningstillgångar		201 276 336	202 745 761
Summa anläggningstillgångar		201 276 336	202 745 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 526
Övriga fordringar	Not 9	1 218 011	2 123 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 030	105 023
Summa kortfristiga fordringar		1 332 041	2 231 357
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	0
Kassa och bank	Not 12	161 681	159 986
Summa kassa och bank		161 681	159 986
Summa omsättningstillgångar		2 693 722	2 391 343
SUMMA TILLGÅNGAR		203 970 058	205 137 104

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

150 680 000

150 680 000

Fond för yttre underhåll

1 956 356

1 461 356

Summa bundet eget kapital

152 636 356

152 141 356

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 263 235

-2 311 349

Årets resultat

-521 431

-456 887

Summa ansamlad förlust

-3 784 667

-2 768 235

Summa eget kapital

148 851 689

149 373 121

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

34 925 870

35 485 430

Summa långfristiga skulder

34 925 870

35 485 430

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19 211 560

19 211 560

Leverantörsskulder

189 499

447 590

Skatteskulder

120 000

122 690

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

0

707

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

671 440

496 006

Summa kortfristiga skulder

20 192 499

20 278 554

Summa skulder

55 118 369

55 763 984

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

203 970 058

205 137 104

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	820 887	673 815
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 469 425	1 469 425
	2 290 312	2 143 240
Erhållen ränta	21 638	9
Erlagd ränta	-1 296 103	-1 130 773
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 015 847	1 012 476
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 204	-6 376
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-155 438	309 967
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	855 205	1 316 067
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-559 560	-559 560
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-559 560	-559 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	295 645	756 507
Likvida medel vid årets början	2 283 770	1 527 262
Likvida medel vid årets slut	2 579 414	2 283 770
	295 645	756 507

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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 503 268	3 941 082
Årsavgift el	289 968	0
Årsavgift vatten	314 091	0
Årsavgift TV/bredband	159 996	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	240 396	238 016
Hysesintäkt övrigt	0	275
Övriga intäkter i verksamheten	13 759	14 511
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 426	3 673
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 136	7 005
Övriga fakturerade kostnader	4 500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	6 268
	4 550 531	4 210 830

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	159 986
	0	159 986

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-123 715	-54 130
El	-390 354	-482 595
Uppvärmning	-320 740	-268 112
Vatten	-221 162	-308 990
Renhållning	-71 928	-90 215
TV, bredband, iptelefoni	-164 416	-164 416
Obligatoriska besiktningar	-45 000	0
Serviceavtal	-4 170	-4 110
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 000	-3 738
Förvaltningskostnader	-222 839	-186 557
Försäkringar	-51 319	-44 769
Fastighetsskatt	-60 000	-60 000
Övriga driftskostnader	-99 659	-88 399
	-1 779 301	-1 756 031

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-229 494	-216 548
Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	-788
Kostnader överlåtelse och panter	-12 604	-8 034
Föreningsverksamhet	-603	-1 538
Kontorsutrustning och -material	0	-119
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 835	-2 785
Medlemsavgifter HSB	-32 290	-29 563
Samfällighets- och gemensamanläggning	-97 590	-111 250
Stämma och styrelse	-10 604	-8 245
	-401 305	-388 869

Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 000	-57 600
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-151
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 613	-17 924
Utbildning	0	-1 000
	-79 613	-82 675

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 469 425	-1 469 425
	-1 469 425	-1 469 425

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade 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****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 785 239

-2 315 814

Årets avskrivningar byggnader

-1 469 425

-1 469 425

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 254 664****-3 785 239****Utgående redovisat värde****201 276 336****202 745 761**

Redovisade värden byggnader

171 076 336

172 545 761

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**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

55 956 000

55 956 000

Summa ställda säkerheter**55 956 000****55 956 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 217 733

2 123 784

Skattekonto

35

25

Övriga fordringar

243

0

1 218 011**2 123 809****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

38 643

31 998

Förutbetalad kabel-TV och bredband

39 998

40 735

Upplupna ränteintäkter

1 530

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 859

32 290

114 030**105 023****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-06-18	1 200 000	0
			1 200 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank

161 681

159 986

161 681**159 986**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 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	2,55%	2025-02-28	18 652 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2026-08-25	16 833 430	559 560
			54 137 430	559 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				34 925 870
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				2,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 238 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				51 339 630
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

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

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 601	0
Upplupna räntekostnader	134 851	65 468
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	429 252	419 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	0
	671 440	496 006

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ingemar Toresten

Jenny Palme

Linda Grönskog

Peter Söderström

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Dahlberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-20 kl. 13:24:34



PETER SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:53:40



JENNY PALME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:39:20



LINDA GRÖNSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 18:45:08



ULLA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:07:21



FREDRIK DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:39:50



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:58:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-07 kl. 08:42:47



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:55:34



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. 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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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