



Välkommen till årsredovisningen för Brf Garvaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östhammar 27:4	1960	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960-1964 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 3405 kvm.

Styrelsens sammansättning

Veronica Dorestrand	Ordförande
Eva Birgitta Erika Johansson	Styrelseledamot
Anita Margareta Sundgren	Suppleant
Pierre Jonsson	Suppleant

Valberedning

Ingrid Hellbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Johansson Revisor Revisorhuset, Uppsala

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● fönsterbyte
- 2018 ● Takomläggning
- 2023 ● Elsanering källare o trapphus

Planerade underhåll

- 2025 ● Källsortering
- 2026 ● Reparation av balkonger och fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån har satts om vilket medfört lägre räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 552 677	2 241 511	2 300 928	2 290 578
Resultat efter fin. poster	139 054	-90 625	461 673	503 481
Soliditet (%)	6	5	5	2
Yttre fond	1 491 153	1 392 603	1 294 053	1 214 295
Taxeringsvärde	32 850 000	32 850 000	32 850 000	33 211 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	682	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	97,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 441	3 534	3 743	3 842
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 400	3 576	3 673	3 769
Sparande per kvm totalyta, kr	110	43	205	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	35	23	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	144	135	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	65	24	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	245	182	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,38	1,76	-	-
Räntekänslighet (%)	4,73	5,18	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	309 247	-	-	309 247
Upplåtelseavgifter	845 503	-	-	845 503
Fond, yttre underhåll	1 392 603	-	98 550	1 491 153
Balanserat resultat	-1 832 737	-90 625	-98 550	-2 021 913
Årets resultat	-90 625	90 625	139 054	139 054
Eget kapital	623 991	0	139 054	763 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 923 362
Årets resultat	139 054
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 550
Totalt	-1 882 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 882 858

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 552 677	2 416 512
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 117
Summa rörelseintäkter		2 552 677	2 422 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 252 290	-1 736 552
Övriga externa kostnader	8	-216 705	-152 524
Personalkostnader	9	-208 392	-191 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 356	-235 356
Summa rörelsekostnader		-1 912 742	-2 315 789
RÖRELSERESULTAT		639 935	106 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 159	19 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-523 039	-217 293
Summa finansiella poster		-500 880	-197 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 054	-90 625
ÅRETS RESULTAT		139 054	-90 625

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 14, 16	10 383 570	10 618 926
Summa materiella anläggningstillgångar		10 383 570	10 618 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 383 570	10 618 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 667	4 524
Övriga fordringar	12	2 422 598	2 532 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 260	100
Summa kortfristiga fordringar		2 489 524	2 537 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 735	10 735
Summa kassa och bank		10 735	10 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 500 260	2 547 969
SUMMA TILLGÅNGAR		12 883 829	13 166 895

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 154 750	1 154 750
Fond för yttre underhåll		1 491 153	1 392 603
Summa bundet eget kapital		2 645 903	2 547 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 021 913	-1 832 737
Årets resultat		139 054	-90 625
Summa fritt eget kapital		-1 882 858	-1 923 363
SUMMA EGET KAPITAL		763 045	623 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 163 540	10 392 632
Summa långfristiga skulder		4 163 540	10 392 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 554 092	1 784 122
Leverantörsskulder		104 797	131 755
Övriga kortfristiga skulder		11 268	2 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	287 088	231 978
Summa kortfristiga skulder		7 957 245	2 150 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 883 829	13 166 895

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	639 935	106 840
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	235 356	235 356
	875 291	342 196
Erhållen ränta	22 159	19 828
Erlagd ränta	-496 885	-217 905
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	400 564	144 119
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 509	14 226
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 849	30 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 904	188 805
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-459 122	-329 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-459 122	-329 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 218	-140 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 457 834	2 598 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 348 616	2 457 834

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Garvaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	4 %
Fastighetsförbättringar	1,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 468 124	2 350 740
Årsavgifter - bortfall	0	-180
Hysesintäkter garage	25 200	21 876
Hysesintäkter p-plats	45 258	28 782
Hysesintäkter förråd	3 600	1 900
Dröjsmålsränta	0	265
Pantsättningsavgift	3 342	2 100
Överlåtelseavgift	5 732	11 029
Administrativ avgift	1 421	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	2 552 677	2 416 512

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 917
Övriga intäkter	0	-1 800
Summa	0	6 117

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 461	7 900
Städning enligt avtal	40 968	33 498
Brandskydd	5 876	1 713
Myndighetstillsyn	43 296	7 194
Gårdkostnader	2 452	3 189
Gemensamma utrymmen	917	811
Snöröjning/sandning	32 976	39 351
Fordon	1 994	1 648
Förbrukningsmaterial	10 361	7 185
Summa	149 301	102 489

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 250	8 125
Tvättstuga	0	11 224
Dörrar och lås/porttele	8 483	2 585
Elinstallationer	0	514 670
Hissar	0	2 585
Summa	23 733	539 189

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	77 614	119 301
Uppvärmning	626 527	490 856
Vatten	144 885	222 638
Sophämtning/renhållning	78 134	61 491
Summa	927 160	894 286

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	3 428	37 539
Skadedjursförsäkring	0	7 824
Kabel-TV	4 750	1 644
Bredband	45 248	57 330
Fastighetsskatt	98 670	96 251
Summa	152 096	200 588

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	987
Tele- och datakommunikation	5 589	7 974
Inkassokostnader	1 502	2 825
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 699
Styrelseomkostnader	2 880	6 381
Fritids och trivselkostnader	2 953	0
Föreningskostnader	11 245	473
Förvaltningsarvode enl avtal	80 024	76 802
Överlåtelsekostnad	10 030	12 866
Pantsättningskostnad	3 440	5 516
Administration	4 567	8 334
Konsultkostnader	69 250	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
Övriga externa kostnader	0	247
Summa	216 705	152 524

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	89 500	90 000
Lön - fastighetsskötare	84 000	72 000
SPP/tjänstepension/FORA	0	200
Arbetsgivaravgifter	34 892	29 157
Summa	208 392	191 357

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	523 018	217 271
Dröjsmålsränta	21	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	22
Summa	523 039	217 293

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 509 092	15 509 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 509 092	15 509 092
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 890 166	-4 654 810
Årets avskrivning	-235 356	-235 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 125 522	-4 890 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 383 570	10 618 926
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 099 000	25 099 000
Taxeringsvärde mark	7 751 000	7 751 000
Summa	32 850 000	32 850 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 307	9 150
Skattefordringar	82 410	76 361
Transaktionskonto	1 267 581	1 378 925
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 422 598	2 532 609

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 867	100
Förutbet försäkr premier	37 706	0
Förutbet kabel-TV	9 501	0
Förutbet bredband	1 247	0
Upplupna intäkter	-61	0
Summa	63 260	100

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	3,08 %	1 400 000	1 400 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,75 %	2 792 632	2 821 724
Handelsbanken	2024-10-30	1,96 %		355 030
Handelsbanken	2025-10-30	5,03 %	2 525 000	2 600 000
Handelsbanken	2025-10-30	4,93 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-03-01	2,02 %	2 500 000	2 500 000
Summa			11 717 632	12 176 754
Varav kortfristig del			7 554 092	1 784 122

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 572 172 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 300	0
Uppl kostn el	6 142	0
Uppl kostn räntor	46 757	20 603
Uppl kostn vatten	17 264	0
Förutbet hyror/avgifter	211 625	211 375
Summa	287 088	231 978

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 421 100	14 421 100

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen hyreshöjning behövs för 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östhammar

Styrelse

Eva Birgitta Erika Johansson
Styrelseledamot

Sebastian Söllvander Andersson
Styrelseledamot

Veronica Dorestrand
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorshuset, Uppsala
Mats Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 14:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 09:19

DOCUMENT ID:

BJb-m_4wegg

ENVELOPE ID:

rkelXuNPxee-BJb-m_4wegg

DOCUMENT NAME:

Brf Garvaren, 714400-0382 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Birgitta Erika Johansson ewa_redhot@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:52 06.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.176.8
2. VERONICA DORESTRAND veronica.dorestrand@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:58 06.05.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.81.49
3. E R SEBASTIAN SÖLLVANDER AND ERSSON ssollvander@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:38 06.05.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.169.211
4. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisorshuset-up psala.se	Signed Authenticated	06.05.2025 14:49 06.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.116.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garvaren

Org.nr 714400-0382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garvaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Garvaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 14:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 09:19

DOCUMENT ID:

ryZXdEPgxxg

ENVELOPE ID:

Hylm04wele-ryZXdEPgxxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Garvaren.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	 Signed	06.05.2025 14:50	eID	Swedish BankID
mats.johansson@revisorshuset-uppsala.se	Authenticated	06.05.2025 14:49	Low	IP: 135.225.116.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed