

Årsredovisning

för

Brf Garvaren

716411-7173

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Garvaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Garvaren i Askersund är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Askersund Garvaren 8 i Askersund med adress Stöökagatan 4 A-K.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Askersund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Inger Pettersson	Ordförande
Johan Gustafsson	Ordförande
Johan Borg	Ordförande
Anna Carlén	Vice ordförande
Patrik Hennings	Sekreterare
Anne-Catherine Eliasson	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2025(Hoppade av 2024-12-09)
2025
2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Gun Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 9(11) st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknats hos försäkringsbolaget Folksam genom Söderberg& Partners.

Ordinarie revisorer

Jens Forneng LR Nolér AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

Peter Lindblad LR Nolér AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 22st lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 1987 och utformade i två stycken flerbostadshus och ett gårdshus. Den totala boytan uppgår till 1 621,6 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	5 st.
2 rum och kök	8 st.
2,5 rum och kök	3 st.
3,5 rum och kök	4 st.
4,5 rum och kök	2 st.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam genom Söderberg&Partners-Bostäderna

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Telia
KONE
Sydnärkes kommunalförbund
TC Ventilation
Lars Sunes
Bennys Skogsvård
Telavox IP tele.

Ekonomisk förvaltning
Bredband, digital-TV
Hisservice och reparationer
Sopor
Ventilationsservice
Service av värme och vattensystem
Snöröjning vid behov
Pignus dörrsystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst 422 402 kr vilket till stor del beror på höga avskrivningskostnader. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2024-01-01. Årsavgifterna kommer att förbli oförändrade under 2025. Däremot höjs värmeavgifterna för värme och varmvatten i K-huset med 5 %.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

En underhållsplan har tidigare upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 248 297 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under året har föreningen genomfört flera underhållsåtgärder för att förbättra fastighetens skick och funktionalitet. Gården har upprustats och staketet har målats, ett arbete som utförts av föreningens gårdsgrupp. Vidare har reparationer utförts på hissen samt på tvättmaskinerna för att säkerställa deras drift och funktion.

Fastighetsbeteckning

Askersund Garvaren 8

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	26
Under året avgående medlemmar	7
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	23

Under året har 4 st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 329	1 261	1 295	1 220
Resultat efter finansiella poster	422	-4	-491	-224
Balansomslutning	8 492	8 363	8 639	9 381
Soliditet (%)	43,0	38,0	37,0	39,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	849	-	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	100	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	2 911	3 068	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	2 911	3 068	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	367	297	-	-
Energikostnad/kvm	141	128	-	-
Räntekänslighet i %	3,5	4	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	545 000	1 608 089	1 035 083	-3 950
Balansering fg. års resultat			-3 950	3 950
Årets avs. till yttre fond		248 297	-248 297	
Årets disp. ur yttre fond		-13 571	13 571	
Årets resultat				<u>422 402</u>
Eget kapital 2024-12-31	545 000	1 842 815	796 407	422 402

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 031 134
Årets avsättning yttre fond	-248 297
Ianspråktag. yttre fond	13 571
årets vinst	422 402
	1 218 810
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 218 810
	1 218 810

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 328 559	1 260 863
Övriga rörelseintäkter		0	39 311
Summa rörelseintäkter		1 328 559	1 300 174
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-480 465	-838 791
Övriga externa kostnader	4	-119 462	-174 105
Personalkostnader och arvoden	5	-22 400	-54 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-159 764	-159 764
Summa rörelsekostnader		-782 091	-1 226 895
Rörelseresultat		546 468	73 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 532	9 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 598	-86 985
Summa finansiella poster		-124 066	-77 229
Resultat efter finansiella poster		422 402	-3 950
Årets resultat		422 402	-3 950

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 637 746	7 797 510
Summa materiella anläggningstillgångar		7 637 746	7 797 510
Summa anläggningstillgångar		7 637 746	7 797 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		5 855	9 046
Övriga fordringar	7	24 802	51 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 537	27 690
Summa kortfristiga fordringar		55 194	88 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	798 982	476 584
Summa kassa och bank		798 982	476 584
Summa omsättningstillgångar		854 176	565 070
SUMMA TILLGÅNGAR		8 491 922	8 362 580

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll		1 842 815	1 608 089
Summa bundet eget kapital		2 387 815	2 153 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		796 408	1 035 084
Årets resultat		422 402	-3 950
Summa fritt eget kapital		1 218 810	1 031 134
Summa eget kapital		3 606 625	3 184 223
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	200 000
Summa långfristiga skulder		0	200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 720 000	4 775 000
Leverantörsskulder		26 062	34 152
Aktuella skatteskulder		3 498	2 596
Övriga skulder	12	1 300	11 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	134 437	154 990
Summa kortfristiga skulder		4 885 297	4 978 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 491 922	8 362 580

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

422 402

-3 950

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

159 764

159 764

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

582 166

155 814

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

34 762

-38 742

Förändring av kortfristiga skulder

-39 530

-12 718

Kassaflöde från den löpande verksamheten

577 398

104 354

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-255 000

-260 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-255 000

-260 000

Årets kassaflöde

322 398

-155 646

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

476 584

632 229

Likvida medel vid årets slut

798 982

476 583

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag (K2) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande i bostadsföreningens årsredovisningar.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av fastigheten sker på basis av föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	66,7
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + bokfört underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Öres- och kronutjämning		-13
Hyses-/avg. bortfall bostäder	-3 240	-3 240
Värme	87 196	77 660
TV/Telefoni/Bredband	23 496	23 496
Årsavgifter bostäder	1 221 107	1 162 959
	1 328 559	1 260 862

I årsavgiften ingår kostnad för vatten samt bredband-TV

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 238
Hissbesiktning	2 610	2 434
Serviceavtal	33 554	28 103
Snöröjning och sandning	29 101	19 800
Rep bostäder	3 219	2 906
Rep gemensamma utr.	56 197	64 994
Fastighetsel	118 290	109 056
Vatten	109 858	98 775
Sophämtning	29 185	35 881
Fastighetsförsäkringar	28 436	35 904
Underhåll gemensamma utr.	13 571	325 631
Trädgårdsskötsel	2 331	59 430
Fastighetsavgift/skatt	35 860	34 958
Övrigt	5 627	5 515
Programvaror	8 075	8 166
Entreprenadkostnad städ	1 075	0
Datakommunikation	3 476	0
	480 465	838 791

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	3 220
Förbrukningsmaterial	2 886	1 178
Ersättningar till revisor	16 031	14 725
Övriga föreningskostnader	30 083	84 328
Bankkostnader	2 828	2 660
Övriga externa tjänster	2 635	8 743
Föreningsavgifter	9 360	4 680
Grundavtal	29 913	37 352
Kabel-TV	15 642	17 219
Företagsförsäkringar	9 238	0
Fast telefoni	171	0
Kreditupplysning	675	0
	119 462	174 105

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	4 100	47 200
Sociala avgifter för löner och ersättningar	0	7 035
Uppl. styrelsearvode	14 950	0
Uppl. sociala avgifter för löner och ersättningar	3 350	0
	22 400	54 235

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	11 221 000	11 221 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 221 000	11 221 000
Ingående avskrivningar	-3 423 490	-3 263 726
Årets avskrivningar	-159 764	-159 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 583 254	-3 423 490
Utgående redovisat värde	7 637 746	7 797 510
Taxeringsvärden byggnader	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärden mark	2 632 000	2 632 000
	13 832 000	13 832 000
Bokfört värde byggnader	7 082 746	7 242 510
Bokfört värde mark	555 000	555 000
	7 637 746	7 797 510

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 142	41 560
Avräkning	1 041	1 041
Kortfristiga fordringar	9 149	9 149
Övriga kortfristiga skulder	1 470	0
	24 802	51 750

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 318	11 300
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	1 738	0
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	0	4 680
Förutbetald kostnad programvaror	0	1 739
Förutbetalda förvaltningskostnader	10 481	9 971
	24 537	27 690

Not 9 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	517 111	199 666
Transaktionskonto Handelsbanken	281 871	276 918
	798 982	476 584

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,650	2025-03-03	3 490 000	3 545 000
Stadshypotek	1,240	2025-09-01	200 000	360 000
Stadshypotek	4,650	2025-01-02	1 030 000	1 070 000
			4 720 000	4 975 000

Amorteringar enligt avtal 255 000

Kortfristig del: 4 720 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 445 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	10 863 000	10 863 000
	10 863 000	10 863 000

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	3 763
Personalskatt	0	6 556
Inre reparationsfond/underhållsfond	610	610
Handelsbankenkort	690	690
	1 300	11 619

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 816	18 185
Förutbetalda intäkter	58 985	112 117
Upplupen elkostnad	17 648	10 688
Upplupet revisionsarvode	14 000	14 000
Förutbetalda avg.intäkter	3 687	0
Uppl. styrelsearvode	18 301	0
	134 437	154 990

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Askersund

Johan Borg
Ordförande

Anna Carlén
Vice ordförande

Patrik Hennings
Sekreterare

Anne-Catherine Eliasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
LR Nolér AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning- Brf Garvaren i Askersund 2024

Unikt dokument-id:

d0d867d3-7be5-4cee-bf86-ee037713e1dd

Dokumentets fingeravtryck:

9633350110c2d610c533dc9eff227f92c02e53eef5aa33d5d4909309152724cf0b67ea28626e33ea21
1634e16cf1467b4d33897ac6d21ae41015cf4d63c44b3e

Undertecknare



Patrik Hennings

Brf Garvaren i Askersund

E-post: patrik.hennings@regionorebrolan.se
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP nummer: 83.187.177.225

Signerad med BankID: PATRIK
HENNINGS (19640722****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-10 10:09:46 UTC



Anna Carlén

Brf Garvaren i Askersund

E-post: annabrita3@gmail.com
Enhet: Chrome 135.0.7049.83 on iPhone iOS 18.3.1
(smartphone)
IP nummer: 81.225.129.207

Signerad med BankID: Anna-Brita
Kristina Carlén (19490903****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-10 10:19:56 UTC



Anne-Cathrine Eliasson

Brf Garvaren i Askersund

E-post: kickis_57@hotmail.com
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.103.185.10

Signerad med BankID: ANNE-
CATHRINE ELIASSON (19570502****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-10 11:07:41 UTC



Johan Borg

Brf Garvaren

E-post: johan@familjenborg.nu
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)
IP nummer: 90.238.16.120

Signerad med BankID: Carl Johan Olof
Borg (19581029****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-10 11:38:33 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Jens Forneng

E-post: jens.forneng@lr-revision.se

Enhet: Chrome 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 85.24.241.100

Signerad med BankID: Jens Gunnar
Forneng (19840612****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-10 13:38:11 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-10 13:38:11 UTC



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garvaren

Org.nr 716411-7173

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 disponerar vinsten 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.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

LR Nolér AB

 Jens Forneng
 Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jens Gunnar Forneng

Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]cdc03f1603d97

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-06-10 13:29:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.