



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Garvaren i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0917

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01-2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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

- Renovering av putsskador och borttagning av källartrappan, samt asfaltering på Centralgatan 29 C.
- OVK åtgärder.
- Energideklaration.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- Ombyggnad av 2 st el centraler och installerat IMD. (Individuell mätning av elen).
- Gjort ett gym.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdaterats.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Tak byte.
- Solceller.

Aktiviteter

Föreningen har invigt sin Gym-lokal under år 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % 2025-01-01.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 11 medlemmar.

På stämman antog man de nya normalstadgarna, det andra beslutet.

Även individuell mätning av elen, startade hösten 2024.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2024-09-26.

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar (föregående års antal 56) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Sjölin, Philip Bergkvist, Anton Strandberg och Ingela Sternersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Peter Johansson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har styrelsen fått utse.

Valberedning har varit Lena Karlsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 515	2 460	2 385	2 361	2 526
Res. efter finansiella poster, tkr	288	525	295	478	481
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	898	867			
Skuldsättning kr per kvm	1 349	1 445			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 500	1 608			
Sparande per kvm	225	281			
Räntekänslighet, %	1,7	1,9			
Energikostnad per kvm	283	214			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	97	95			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 330	0	2 062 720	2 381 900	525 066
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	525 066	-525 066
			2 062 720	2 906 966	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			97 000	-97 000	
Ianspråkst från yttre underhåll -24			-109 405	109 405	
Årets resultat					287 963
Belopp vid årets slut	53 330	0	2 050 315	2 919 371	287 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat 2 919 371

Årets resultat 287 963
3 207 334

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst 3 207 334
3 207 334

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 050 315 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 514 909	2 459 595
Summa rörelsens intäkter		2 514 909	2 459 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 692 050	-1 438 396
Periodiskt underhåll	Not 3	-109 405	-63 285
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 900	-30 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-141 772	-123 494
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-280 687	-255 678
Summa rörelsens kostnader		-2 254 814	-1 911 153
Rörelseresultat		260 094	548 442
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 495	52 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 626	-75 925
Summa finansiella poster		27 869	-23 376
Resultat efter finansiella poster		287 963	525 066
Årets resultat		287 963	525 066

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 12 Not 7 6 983 533 6 734 376

Mark

36 650 36 650

7 020 183 6 771 026

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 020 683 6 771 526

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 000 863

Avräkningskonto HSB Göta

597 995 518 425

Övriga fordringar

Not 9 84 119 544

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 305 809 165 755

990 923 685 587

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 002 876 2 536 516

Kassa och bank

Bankkonton

32 003 31 143

32 003 31 143

Summa omsättningstillgångar

3 025 802 3 253 246

Summa tillgångar**10 046 485 10 024 772**

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 330

53 330

Fond för yttre underhåll

2 050 315

2 062 720

2 103 645

2 116 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 919 371

2 381 900

Årets resultat

287 963

525 066

3 207 334

2 906 966

Summa eget kapital

5 310 979

5 023 016

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 593 750

2 848 750

1 593 750

2 848 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 461 250

1 497 500

Leverantörsskulder

234 489

323 219

Skatteskulder

4 341

12 401

Fond för inre underhåll

24 150

24 971

Övriga skulder

Not 13

68 582

54 594

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

348 944

240 321

3 141 756

2 153 006

Summa skulder

4 735 506

5 001 756

Summa eget kapital och skulder**10 046 485****10 024 772**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	287 963	525 066
Avskrivningar	280 687	255 678
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	568 650	780 744
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-225 766	19 087
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 000	26 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	367 884	826 581
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-529 844	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-529 844	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-291 250	-353 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-291 250	-353 750
Årets kassaflöde	-453 210	472 831
Likvida medel vid årets början *)	3 086 084	2 613 253
Likvida medel vid årets slut *)	2 632 874	3 086 084

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader
Ombyggnader

%
0,81
3,01

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 413 896	2 343 552
Hyror	88 320	87 720
Elintäkter	13 702	0
Övriga intäkter	9 027	37 959
Bruttoomsättning	2 524 945	2 469 231
Hyresbortfall	-10 036	-9 636
	2 514 909	2 459 595
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	423 012	390 352
Reparationer	28 211	66 425
El	155 496	77 892
Uppvärmning	459 635	399 894
Vatten	234 457	166 501
Sophämtning	33 642	35 493
Kabel-TV, internet	82 600	82 559
Övriga avgifter	49 289	41 709
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 335	57 335
Förvaltningsarvoden	125 260	105 148
Övriga driftskostnader	43 113	15 088
	1 692 050	1 438 396
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	109 405	63 285
	109 405	63 285
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 200	11 600
Medlemsavgifter	18 700	18 700
	30 900	30 300
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 200	71 425
Vicevärdsarvode	25 000	25 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	11 000	0
Sociala kostnader	26 286	25 069
	138 486	123 494
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	2 500	0
Sociala kostnader	786	0
	3 286	0
Totalt	141 772	123 494
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	280 687	255 678
	280 687	255 678

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 7	Byggnader				
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2068			
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1949			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		10 114 101	10 114 101		
Årets investeringar		529 844	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		10 643 945	10 114 101		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-3 379 725	-3 124 047		
Årets avskrivningar		-280 687	-255 678		
Utgående avskrivningar		-3 660 412	-3 379 725		
Utgående bokfört värde		6 983 533	6 734 376		
Taxeringsvärde för Garvaren 1					
Byggnad - bostäder		13 111 000	13 111 000		
Byggnad - lokaler		114 000	114 000		
		13 225 000	13 225 000		
Mark - bostäder		4 734 000	4 734 000		
Mark - lokaler		266 000	266 000		
		5 000 000	5 000 000		
Taxeringsvärde totalt		18 225 000	18 225 000		
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
Not 9	Övriga fordringar				
Skattekonto		590	544		
Övriga fordringar		83 529	0		
		84 119	544		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 809	165 755		
		305 809	165 755		
Not 11	Kortfristiga placeringar				
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-02-04	2025-02-04	12 mån	4,20%	2 000 000
Länsförsäkringar, placeringskonto*					2 876
					2 002 876

* ska avslutas under år 2025.

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hypotek AB	90296401201	1,57%	2026-12-31	1 206 250	125 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	90296763707	1,85%	2025-06-30	2 211 250	2 211 250
Länsförsäkringar Hypotek AB	90297635036	1,34%	2026-06-30	637 500	125 000
				4 055 000	2 461 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 593 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 411 250
Kortfristig del av långfristig skuld				2 461 250	1 497 500
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 500 000	6 500 000
Varav obelånade				0	0
Not 13	Övriga kortfristiga skulder				
Källskatt				33 809	29 525
Arbetsgivaravgifter				26 866	25 069
Övriga kortfristiga skulder				7 907	0
				68 582	54 594
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				7 530	7 893
Övriga upplupna kostnader				116 616	19 472
Förutbetalda hyror och avgifter				224 798	212 956
				348 944	240 321

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren i Nässjö, org.nr. 727000-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren i Nässjö 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. Revisoremas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Nässjö 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Holm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SJÖLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:33:53



LINDA STENNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:26:01



BENITA SIDORIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:40:34



PHILIP BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 10:54:59



GERT WÅGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:26:43



INGELA STERNERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:43:14



LARS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:30:45



ANTON STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:35:09



EVA LJUNGSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:13:56



SÖREN HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:24:31



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:39:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA LJUNGSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:25:49



SÖREN HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:18:39



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:40:01



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.