



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bnf Garvaren i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Garvaren i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 797600-0971 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läderlappen 4	1970-01-01	1900 och 1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	108
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 059
6	garageplatser	96
10	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 263

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 6 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Heikki Mikael Hakala	Ordförande	2023-11-13
Vuokko Johansson	Ledamot	2023-11-13
Irma Nissilä	Ledamot	2022-06-29
Marjatta Mörsäri	Ledamot	2023-11-13
Sari Persson	Ledamot	2023-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Vuokko Johansson, Irma Nissilä, Marjatta Mörsäri och Heikki Mikael Hakala.

Revisorer har varit: Katarina Mäki vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lasse Keskitalo (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta HSBs normalstadgar 2023 i andra läsningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2021.

Under året har föreningen amorterat bort det sista lånet och är därmed skuldfria.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Fönster
2004	Garage
2009	Plåtbeklädnad fasad, målning balkonger + fasad
2010	Stamrenovering
2012	Målning av trapphus
2016	Ombyggnad ventilation
2017	Ventilation garage
2022	Byte värmepump, fläkt
2023	Nya entrépartier
2024	Asfaltering ingång parkering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större åtgärder planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	57	71	172	171
Skuldsättning, kr/kvm	0	145	170	195	221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	160	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	276	277	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	701	701	670	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	639	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	807	812	805	802	802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	32	13	167	165
Soliditet, %	91	87	86	85	84

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årets planerade underhåll (asfaltering) som påverkar resultatet med 67 500 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 8 745 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 71kr/m2 och kassa och ränteplacerade medel uppgår till 1 538 tkr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	60 000	0	0	60 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 625 254	0	-9 500	1 615 754
S:a bundet eget kapital, kr	1 685 254	0	-9 500	1 675 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 035 346	32 261	9 500	1 077 107
Årets resultat, kr	32 261	-32 261	-13 482	-13 482
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 067 607	0	-3 982	1 063 625
S:a eget kapital, kr	2 752 861	0	-13 482	2 739 379

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 067 607
Årets resultat, kr	-13 482
Reservation till underhållsfond, kr	-58 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 063 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 063 625

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	806 874	812 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 134
Summa Rörelseintäkter		806 874	813 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-742 714	-661 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 443	-29 629
Personalkostnader	Not 6	-19 838	-45 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-35 797	-34 517
Summa Rörelsekostnader		-824 792	-771 915
Rörelseresultat		-17 918	41 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 099	514
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-663	-9 529
Summa Finansiella poster		4 436	-9 015
Resultat efter finansiella poster		-13 482	32 261
Resultat före skatt		-13 482	32 261
Årets resultat		-13 482	32 261

0

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	1 389 878	1 425 675
	1 389 878	1 425 675

Summa Materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500	500
500	500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

Summa Anläggningstillgångar

1 390 378	1 426 175
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Kortfristiga fordringar

	20 924	20 924
Not 10	358 616	1 707 594
Not 11	29 794	28 094
	409 335	1 756 611

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa Kortfristiga placeringar

1 200 000	0
1 200 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa Kassa och bank

392	392
392	392

Summa Omsättningstillgångar

1 609 727	1 757 004
------------------	------------------

Summa Tillgångar

3 000 105	3 183 179
------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 000	60 000
Fond för yttre underhåll	1 615 754	1 625 254
Summa Bundet eget kapital	1 675 754	1 685 254

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 077 107	1 035 346
Årets resultat	-13 482	32 261
Summa Fritt eget kapital	1 063 625	1 067 607

Summa Eget kapital**2 739 379** **2 752 861**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	169 194
Leverantörsskulder	50 291	46 556
Övriga kortfristiga skulder	76 034	68 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 134 400	145 621
Summa Kortfristiga skulder	260 726	430 318

Summa Skulder**260 726** **430 318****Summa Eget kapital och skulder****3 000 105** **3 183 179**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 918	41 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	35 797	34 517
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	35 797	34 517
Erhållen ränta	539	514
Erlagd ränta	-2 629	-9 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 789	67 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 612	-3 348
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 568	25 162
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 044	21 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 745	88 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-153 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-153 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-169 194	-29 432
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 194	-29 432
Årets kassaflöde	-160 449	-94 203
Likvida medel vid årets början	1 698 614	1 792 817
Likvida medel vid årets slut	1 538 165	1 698 614

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	40 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	720 252	720 252
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	21 600	21 600
	Hyror lokaler	30 000	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 800	46 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 236
	Övriga primära intäkter	-18	2 489
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	818 634	822 378
	Hysesbortfall	-3 960	-2 520
	Avsatt till inre fond	-7 800	-7 800
	<i>Summa</i>	-11 760	-10 320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	806 874	812 058
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 134
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 134
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-24 726	-56 069
	Snö och halk-bekämpning	-39 688	-43 812
	Reparationer	-50 538	-36 608
	Planerat underhåll	-67 500	0
	Försäkringsskador	0	-1 800
	El	-33 967	-26 993
	Uppvärmning	-250 272	-231 148
	Vatten	-64 718	-65 340
	Sophämtning	-25 269	-26 551
	Fastighetsförsäkring	-20 318	-18 525
	Kabel-TV och bredband	-52 104	-50 858
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 936	-19 963
	Förvaltningsavtalskostnader	-93 679	-84 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-742 714	-661 792

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-646	-1 213
	Administrationskostnader	-1 555	-2 018
	Extern revision	-11 250	-13 500
	Medlemsavgifter	-10 089	-9 400
	Föreningsverksamhet	-200	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-2 703	-3 099
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 443	-29 629
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	-18 000	-36 000
	Sociala avgifter	-1 838	-7 494
	Övriga personalkostnader	0	-483
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-19 838	-45 978
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-35 797	-34 517
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-35 797	-34 517
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-663	-8 455
	Övriga räntekostnader	0	-1 074
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-663	-9 529

Not 9 Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31***Ackumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader

2 829 915

2 676 290

Ingående anskaffningsvärde mark

104 000

104 000

Årets investeringar

0

153 625

*Summa Ackumulerade anskaffningsvärden***2 933 915****2 933 915***Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar

-1 508 240

-1 473 723

Årets avskrivningar

-35 797

-34 517

*Summa Ackumulerade avskrivningar***-1 544 037****-1 508 240***Utgående redovisat värde***1 389 878****1 425 675***Taxeringsvärde***2024-12-31****2023-12-31**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

4 756 000

4 756 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

152 000

152 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

1 125 000

1 125 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

80 000

80 000

*Summa***6 113 000****6 113 000***Ställda säkerheter***2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

1 326 000

1 326 000

Varav i eget förvar

-1 326 000

-1 326 000

Ställda säkerheter

0

0

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**2024-12-31****2023-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

337 772

1 698 221

Övriga fordringar

20 844

9 372

*Summa Övriga fordringar***358 616****1 707 594****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

4 560

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 234

28 094

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***29 794****28 094****Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

66 038

74 526

Upplupna räntekostnader

0

1 966

Övriga upplupna kostnader

68 362

69 129

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***134 400****145 621**

Haparanda 2025-13-19



Heikki Hakala



Vuokko Johansson



Irma Nissilä



Marjatta Mörsäri



Sari Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26



Katarina Mäki

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren i Haparanda, org.nr. 797600-0971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren i Haparanda 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Haparanda 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 revisionssed 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.

Sundsvall

250526



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Katarina Mäki
Av föreningen vald revisor