



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Garvaren 2 i Nässjö

Org. nr. 727000-0859

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 1952 på fastigheten Garvaren 5 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adressen: Stolmakaregatan 20 A, B, C och D.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	176	m ²
		15	st	2	rok	824	m ²
		15	st	3	rok	1055	m ²
		34	st			2 055	m ²
Lokaler Garage P-platser		4	st			202	m ²
		14	st				
		11	st				
		29	st				
Totalt		63	st			2 257	m ²

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

- Ventilation aggregat 2018.
- Bytt tamburdörrar till lägenheterna, även källardörrarna till ståldörrar 2019.
- Klinkergolv i båda tvättstugorna med upphöjning för tvättmaskinerna 2020.
- Energideklarationen 2021.
- Målning av trapphus och hissarna 2021.
- Nya el-centraler i lägenheterna 2022 flera linnehavare valde detta erbjudande.
- OVK- obligatorisk ventilationskontroll 2023.
- Nya och utökade balkongplattor 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte haft några större underhåll.

- Föreningen har gjort en tillsyn av skyddsrummen och lcg protokoll är inskickat till MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under 2024-12-23. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder.

- Ny värmeväxlare.

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några medlemsaktiviteter under år 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % 2025-01-01.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Tele2, gruppavtal tv.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 39 röstberättigade medlemmar (föregående års antal 39) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Malin Malmkvist	ledamot, ordförande
Karolina Sand	adjungerad sekreterare
Christoffer Hecksén	ledamot
William Siljesjö	ledamot
Yvonne Krantz	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Simon Igefjord avlagt sig uppdraget hösten -2024 och Christoffer Hecksén.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christofer Hecksén, Malin Malmkvist och William Siljesjö, två i förening.

Administrativ vicevärd har varit Malin Malmkvist.

Revisor har varit Göte Pettersson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 270	2 113	1 972	1 951	1 887
Res. efter finansiella poster, tkr	258	- 146	397	142	208
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 031	954			
Skuldsättning kr per kvm	3 949	4 352			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 337	4 780			
Sparande per kvm	332	317			
Räntekänslighet, %	4,2	5			
Energikostnad per kvm	223	197			
Årsavgifters andel i % av totala, rörelseintäkterna	93	93			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 530	0	1 013 936	4 522 194	-145 987
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				-145 987	145 987
			1 013 936	4 376 207	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			231 000	-231 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-52 304	52 304	
Årets resultat					258 257
Belopp vid årets slut	55 530	0	1 192 632	4 197 511	258 257

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 197 511
Årets resultat	258 257
Till stämmans förfogande	4 455 768

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 455 768
	4 455 768

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 192 632 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 270 382	2 113 170
Summa rörelsens intäkter		2 270 382	2 113 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 133 875	-1 088 445
Periodiskt underhåll	Not 3	-52 304	-503 216
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 800	-27 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-80 921	-114 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-439 105	-358 635
Summa rörelsens kostnader		-1 734 005	-2 092 186
Rörelseresultat		536 377	20 984
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 218	24 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 338	-191 506
Summa finansiella poster		-278 120	-166 971
Resultat efter finansiella poster		258 257	-145 987
Årets resultat		258 257	-145 987

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	14 051 066	14 490 171
Mark			23 800	23 800
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			14 074 866	14 513 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			14 075 366	14 514 471
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			799 115	322 507
Övriga fordringar		Not 10	16 959	16 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	151 144	124 218
			967 218	463 306
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	0	700 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			12 905	12 559
			12 905	12 559
Summa omsättningstillgångar			980 124	1 175 865
Summa tillgångar			15 055 490	15 690 336

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 530	55 530
Fond för yttre underhåll		1 192 632	1 013 936
		1 248 162	1 069 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 197 511	4 522 194
Årets resultat		258 257	-145 987
		4 455 768	4 376 207
Summa eget kapital		5 703 930	5 445 673
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 827 500	6 212 500
		6 827 500	6 212 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 085 000	3 610 000
Leverantörsskulder		123 523	151 448
Skatteskulder		3 442	10 693
Fond för inre underhåll		500	596
Övriga skulder	Not 14	1 097	15 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	310 498	244 425
		2 524 060	4 032 163
Summa skulder		9 351 560	10 244 663
Summa eget kapital och skulder		15 055 490	15 690 336

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	258 257	-145 987
Avskrivningar	439 105	358 635
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	697 362	212 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 304	5 219
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 897	33 263
Kassaflöde från löpande verksamhet	686 955	251 130
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 052 105
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 052 105
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-910 000	1 815 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-910 000	1 815 000
Årets kassaflöde	-223 045	-1 985 975
Likvida medel vid årets början *)	1 035 066	3 021 041
Likvida medel vid årets slut *)	812 021	1 035 066

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	1,90
Ombyggnader	2,65

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 043 500 kr.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
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	2 117 088	1 960 260
Hyror	152 837	132 543
Elintäkter	1 200	1 200
Övriga intäkter	4 044	21 153
Bruttoomsättning	2 275 169	2 115 156
Hysesbortfall	-4 787	-1 986
	2 270 382	2 113 170
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	325 501	307 318
Reparationer	39 653	54 119
El	66 197	69 113
Uppvärmning	252 450	222 589
Vatten	184 165	153 679
Sophämtning	30 099	31 502
Kabel-TV, internet	56 704	56 672
Övriga avgifter	31 607	26 747
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 728	55 728
Förvaltningsarvoden	79 382	77 591
Övriga driftskostnader	12 389	33 388
	1 133 875	1 088 445
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	52 304	503 216
	52 304	503 216
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 100	11 500
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	27 800	27 200
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	34 500	44 950
Vicevärdsarvode	21 827	20 148
Revisorsarvode	4 500	4 000
Löner och andra ersättningar	1 950	13 200
Sociala kostnader	18 144	22 670
	80 921	104 968
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	7 025
Sociala kostnader	0	2 697
	0	9 722
Totalt	80 921	114 690
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	439 105	358 635
	439 105	358 635

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 263 664	17 313 078
Årets investeringar	0	4 082 419
Årets försäljning/ utrangering	0	-131 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 263 664	21 263 664
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 773 493	-6 546 691
Årets avskrivningar	-439 105	-358 635
Årets försäljning/utrangering	0	131 833
Utgående avskrivningar	-7 212 598	-6 773 493
Utgående bokfört värde	14 051 066	14 490 171
Taxeringsvärde för Garvaren 5		
Byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
Byggnad - lokaler	230 000	230 000
	13 630 000	13 630 000
Mark - bostäder	3 596 000	3 596 000
Mark - lokaler	244 000	244 000
	3 840 000	3 840 000
Taxeringsvärde totalt	17 470 000	17 470 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	28 071	28 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 071	28 071
Ingående avskrivningar	-28 071	-28 071
Utgående avskrivningar	-28 071	-28 071
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	16 959	16 581
	16 959	16 581
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 144	124 218
	151 144	124 218
Not 12 Kortfristiga placeringar		
HSB revers	0	700 000
	0	700 000

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	133825	1,64%	2026-09-30	2 027 500	40 000
	Stadshypotek AB	289806	3,08%	2027-12-01	2 040 000	40 000
	Stadshypotek AB	217729	5,03%	2025-06-30	1 925 000	1 925 000
	Stadshypotek AB	229009	5,46%	2026-09-30	2 260 000	40 000
	Stadshypotek AB	289347	3,08%	2027-12-01	660 000	40 000
					8 912 500	2 085 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 827 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 862 500
	Kortfristig del av långfristig skuld					2 085 0003 610 000
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					15 956 00015 956 000
	Varav obelånade					4 598 0004 598 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					5707 660
	Arbetsgivaravgifter					5277 066
	Övriga kortfristiga skulder					0275
						1 09715 001
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					12 2415 651
	Övriga upplupna kostnader					110 18074 502
	Förutbetalda hyror och avgifter					188 077164 272
						310 498244 425

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

..... Christoffer Hecksén	 Malin Malmkvist	 William Siljesjö
..... Yvonne Krantz		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

..... Göte Pettersson Av föreningen vald revisor	 Carina Westlund Myrén BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren 2 i Nässjö, org.nr. 727000-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren 2 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. 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 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. Risker 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 2 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

Göte Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN MALMKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:10:13



WILLIAM SILJESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:20:19



CHRISTOFFER HECKSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:20:19



YVONNE KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:22:17



GÖTE PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:43:17



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 07:47:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Garvaren 2 i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖTE PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:45:22



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 07:47:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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