

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF GARVAREN



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0917

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01-2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

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		2703 m ²
Lokaler		12 st		304 m ²
Garage		14 st		
P-platser		19 st		
		45 st		
Totalt		89 st		3 007 m ²

AK



HSB – där möjligheterna bor

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

- Lägenhetsdörrar och källardörrar.
- Värmejustering.
- Ny belysning i trapphus samt gavelbelysning i garage.
- Igensättning av 14 st lägenhetsdörrar och satt igen 6 st sopnedkast.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- Lägenhetsbesiktning.
- OVK.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av trapphus och källargångar.
- Installation av fiber.
- Ny belysning tvättstugor och torkrum, hus A.
- Ny belysning vind, hus B.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft en grillkväll under 2019.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % 2020-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 823 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

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.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar (föregående års antal 56) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars Sjölin	ordförande
Jan-Ivan Nilsson	vice ordförande, (avgått avflyttad)
Kristina Nielsen	sekreterare
Saide Ghassemi	ledamot
Fredrik Pettersson	ledamot
Lars Karlsson	ledamot
Linda Stennert	ledamot
Gert Wågman	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Ivan Nilsson, Kristina Nielsen, Lars Karlsson och Linda Stennert.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Sjölin, Peter Johansson extern, Jan-Ivan Nilsson och Linda Stennert, två i förening.

Vicevärd har varit Peter Johansson.

Revisor har varit Sören Holm, 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 Göran Ström, sammankallande och Ulf Johansson. AK



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 322	2 308	2 325	2 243	2 226
Res. efter finansiella poster, tkr	160	461	258	269	525
Soliditet, %	34 %	32 %	28 %	24 %	28 %
Balansomslutning, tkr	9 412	9 501	9 227	9 461	7 440
Eget kapital, tkr	3 244	3 084	2 623	2 365	2 096
Taxeringsvärde, tkr	15 356	11 535	11 535	11 535	10 221
- varav byggnad, tkr	11 051	8 152	8 152	8 152	7 364
Underhållsfond tkr	2 572	2 733	2 089	1 820	1 334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	817	809	801	793	785
Långfristig Bankskuld kr/m ²	1 966	2 127	2 191	2 254	1 773
Belåningsgrad,%	37	51	52	54	48
Räntekostnader kr/m ²	37	38	39	36	25

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 330	0	2 733 098	-163 680	461 439
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	461 439	-461 439
			2 733 098	297 759	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			122 000	-122 000	
Ianspråkst från yttre underhåll -19			-283 262	283 262	
Årets resultat					160 073
Belopp vid årets slut	53 330	0	2 571 836	459 021	160 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	459 021
Årets resultat	160 073
	619 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	619 094
	619 094

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 571 836 kr.

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

PK



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 321 705	2 307 657
Summa rörelsens intäkter		2 321 705	2 307 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 427 970	-1 224 602
Periodiskt underhåll	Not 3	-283 262	-185 280
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 100	-27 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-106 833	-89 923
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-218 651	-218 651
Summa rörelsens kostnader		-2 064 816	-1 746 256
Rörelseresultat		256 889	561 402
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 301	2 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 117	-102 808
Summa finansiella poster		-96 816	-99 962
Resultat efter finansiella poster		160 073	461 439
Årets resultat		160 073	461 439

AK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

7 364 888

7 583 539

Mark

36 650

36 650

7 401 5387 620 189*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500500

500

500

Summa anläggningstillgångar

7 402 0387 620 689**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

450

4 220

Avräkningskonto HSB Göta

809 623

782 500

Övriga fordringar

Not 9

501

1 342

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

91 20687 451

901 780

875 513

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

1 100 000

1 000 000

Kassa och bank

8 5874 327

8 587

4 327

Summa omsättningstillgångar

2 010 3661 879 840**Summa tillgångar****9 412 404****9 500 529**

AK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 330

53 330

Fond för yttre underhåll

2 571 836

2 733 098

2 625 1662 786 428*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

459 021

-163 680

Årets resultat

160 073461 439

619 094

297 759

Summa eget kapital

3 244 2603 084 187**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

5 313 7505 748 750

5 313 750

5 748 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

322 500

172 500

Leverantörsskulder

221 761

148 647

Skatteskulder

10 979

0

Fond för inre underhåll

28 346

34 847

Övriga skulder

Not 13

47 523

40 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

223 286271 185

854 395

667 592

Summa skulder

6 168 1456 416 342**Summa eget kapital och skulder****9 412 404****9 500 529**

PK

**Noter****2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	1,10
	2,59

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 framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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	2 208 300	2 186 388
	Hyror	86 820	100 320
	Elintäkter	650	1 200
	Övriga intäkter	35 313	29 269
	Bruttoomsättning	2 331 083	2 317 177
	Hysesbortfall	-9 378	-9 520
		2 321 705	2 307 657
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	331 330	327 102
	Reparationer	217 449	40 601
	El	64 666	49 069
	Uppvärmning	413 603	408 911
	Vatten	144 830	145 129
	Sophämtning	14 949	15 400
	Kabel-TV, internet	22 558	22 543
	Övriga avgifter	25 160	24 323
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 588	36 768
	Förvaltningsarvoden	95 759	98 070
	Övriga driftskostnader	49 079	56 686
		1 427 970	1 224 602
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	283 262	185 280
		283 262	185 280
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 400	9 100
	Medlemsavgifter	18 700	18 700
		28 100	27 800
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	63 300	49 800
	Vicevårdsarvode	20 000	20 000
	Revisorsarvode	1 500	1 000
	Sociala kostnader	22 033	19 123
		106 833	89 923
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	218 651	218 651
		218 651	218 651

AK



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2068

1949

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 722 001

9 722 001

9 722 001

9 722 001

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-2 138 462

-218 651

-2 357 113

-1 919 811

-218 651

-2 138 462

Utgående bokfört värde**7 364 888****7 583 539**

Taxeringsvärde för Garvaren 1

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

10 938 000

113 000

11 051 000

8 014 000

138 000

8 152 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

4 058 000

247 000

4 305 000

3 212 000

171 000

3 383 000

Taxeringsvärde totalt

15 356 000

11 535 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 9 Övriga fordringarSkattefordran
Skattekonto

0

501

501

841

501

1 342

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 206

91 206

87 451

87 451

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 100 000
					1 100 000

AK



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hyr	90296401201	1,95%	2021-12-31	1 800 000	125 000
Länsförsäkringar Hyr	90296763707	1,65%	2020-06-30	2 573 750	72 500
Länsförsäkringar Hyr	90297635036	1,62%	2020-01-18	1 262 500	125 000
				5 636 250	322 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 313 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 023 750
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				322 500	172 500
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				6 500 000	6 500 000
Varav obelånade				0	0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	25 440	21 240
Arbetsgivaravgifter	22 033	19 123
Övriga kortfristiga skulder	50	50
	47 523	40 413

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 782	8 904
Övriga upplupna kostnader	11 860	95 731
Förutbetalda hyror och avgifter	202 644	166 550
	223 286	271 185

PK



Noter

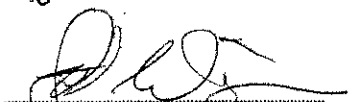
2019-12-31

2018-12-31

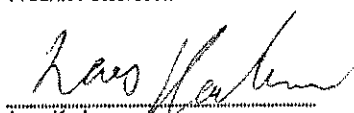
Nässjö

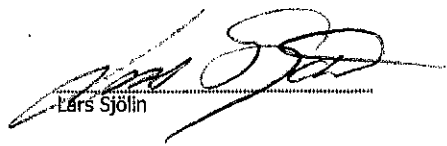
2020-04-05



Fredrik Pettersson

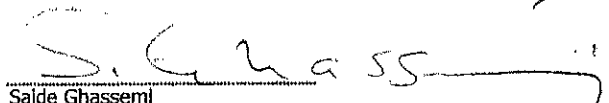

Gert Wägman


Kristina Nielsen

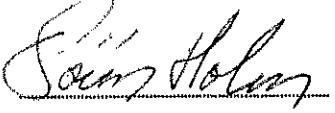

Lars Karlsson


Lars Sjöllin


Linda Stennert


Saïde Ghassemi

Vår revisionsberättelse har 2020-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisning



Sören Holm
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. I

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktig årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än i väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oeger innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnade felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens internkontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskning som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men i uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använd om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatser om väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Min baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förändringar göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens plan omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

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 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

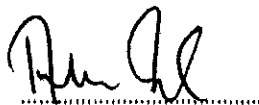
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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 den 15/4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sören Holm

Av föreningen vald revisor