







Årsredovisning 2025

HSB Brf Garvaren i Karlskrona

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Garvaren i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 769619-3577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlskrona Garvaren 28	2018-01-19	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 616
36	garageplatser	931
Totalt 103 objekt		**5 547**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 32 st 2 rok, 25 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Garvaren 22	G:A	556757-9411	60	Garage
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingemar Toresten	Ordförande	2025-01-01	
Ingvar Liinanki	Ledamot	2025-06-27	
Ulla Eklund	Ledamot	2025-01-01	
Peter Söderström	Ledamot	2025-01-01	
Jenny Palme	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Linda Grönskog	Ledamot	2025-01-01	2025-06-27
Kevin Paulsson	Suppleant	2025-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingemar Toresten och Peter Söderström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Liinanki, Ingemar Toresten, Ulla Eklund och Peter Söderström.

Revisorer har varit Fredrik Dahlberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Peter Söderström (ordförande), Ingemar Toresten, Ingvar Liinanki, Ulla Eklund samt Kevin Paulsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,9%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 den 2024-06-03.

Föreningen har enligt lagkrav övergått från redovisningsmetod K2 till K3 gällande anläggningstillgångarna.

2 st Placeringar är gjorda under året, en på 1.000.000 kr samt en på 600.000 kr.
Föreningen har anskaffat 2 st bord som man kan låna vid större festligheter samt 5 st stolar.
Föreningen har också beslutat och beställt hjärtstartare med placering i Orangeriet, den kommer att monteras där under Januari 2026.
Föreningen har under året haft:
Städdag 26/4
Midsommarfika 19/6
2 stycken Grillkvällar 18/7 samt 5/9
Glöggmingel 11/12

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	171	183	296	123
Skuldsättning, kr/kvm	9 659	9 760	9 861	9 962	10 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 607	11 728	11 849	11 971	12 092
Räntekänslighet, %	12	13	14	17	18
Energikostnad, kr/kvm	174	168	191	180	282
Årsavgifter, kr/kvm	956	924	723	688	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	81	67
Totala intäkter, kr/kvm	848	821	788	852	1 033
Nettoomsättning, tkr	4 704	4 551	4 211	3 933	1 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 702	-521	-457	-165	-657
Soliditet, %	73	73	73	73	73

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 de höga avskrivningarna för att de är en relativt nybyggd förening men även för att de bytt regelverk från K2 till K3 enligt lagkrav. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 354.099 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/m2. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 3% för 2026. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkarföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	150 680 000	0	0	150 680 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 956 356	0	119 000	2 075 356
S:a bundet eget kapital, kr	**152 636 356**	**0**	**119 000**	**152 755 356**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 263 235	-521 431	-119 000	-3 903 667
Årets resultat, kr	-521 431	521 431	-1 702 292	-1 702 292
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 784 666**	**0**	**-1 821 292**	**-5 605 959**
S:a eget kapital, kr	**148 851 690**	**0**	**-1 702 292**	**147 149 397**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 784 667
Årets resultat, kr	-1 702 292
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 605 959**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 605 959**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 705 313	4 550 531
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**4 705 313**	**4 550 531**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 703 883	-1 779 301
Övriga externa kostnader	Not 4	-436 436	-401 305
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-72 580	-79 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 681 312	-1 469 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-4 894 211**	**-3 729 644**
RÖRELSERESULTAT		**-188 898**	**820 887**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38 305	23 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 550 962	-1 364 991
Övriga finansiella poster	Not 7	-737	-495
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 513 394**	**-1 342 318**
ÅRETS RESULTAT		**-1 702 292**	**-521 431**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	198 595 024	201 276 336
Summa materiella anläggningstillgångar		198 595 024	201 276 336
Summa anläggningstillgångar		**198 595 024**	**201 276 336**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 165 254	1 217 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 994	278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	228 967	114 030
Summa kortfristiga fordringar		1 397 214	1 332 041
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 600 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	167 090	161 681
Summa kassa och bank		167 090	161 681
Summa omsättningstillgångar		**3 164 304**	**2 693 722**
SUMMA TILLGÅNGAR		**201 759 328**	**203 970 058**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 680 000	150 680 000
Fond för yttre underhåll		2 075 356	1 956 356
Summa bundet eget kapital		152 755 356	152 636 356
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 903 667	-3 263 235
Årets resultat		-1 702 292	-521 431
Summa ansamlad förlust		-5 605 959	-3 784 667
Summa eget kapital		**147 149 397**	**148 851 689**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	37 304 000	34 925 870
Summa långfristiga skulder		37 304 000	34 925 870
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 273 870	19 211 560
Leverantörsskulder		323 655	189 499
Aktuell skatteskuld	Not 14	126 000	120 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 530	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	576 876	671 440
Summa kortfristiga skulder		17 305 931	20 192 499
Summa skulder		**54 609 931**	**55 118 369**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**201 759 328**	**203 970 058**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-188 898	820 887
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 681 312	1 469 425
	2 492 414	2 290 312
Erhållen ränta	28 869	21 638
Erlagd ränta	-1 578 346	-1 295 608
Övriga poster	-737	-495
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	942 200	1 015 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 216	-5 204
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	78 506	-155 438
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**912 490**	**855 205**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-559 560	-559 560
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-559 560**	**-559 560**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**352 930**	**295 645**
Likvida medel vid årets början	2 579 414	2 283 770
Likvida medel vid årets slut	2 932 344	2 579 414
	352 930	**295 645**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men fr.o.m 2025 upprättts enligt huvudregeln K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kap 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därför brister i jämförbarhet mellan åren.

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).

Avskrivningsperioder

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:	1 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	3 745 056	3 503 268
	Årsavgift el	245 933	289 968
	Årsavgift vatten	267 695	314 091
	Årsavgift TV/bredband	159 996	159 996
	Hyresintäkt garage och bilplatser	242 800	240 396
	Övriga intäkter i verksamheten	18 271	13 759
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 880	10 426
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	16 743	14 136
	Övriga fakturerade kostnader	1 158	4 500
	Övriga primära intäkter och ersättningar	1 781	-8
		4 705 313	**4 550 531**

I Årsavgift ingår värme, vatten och el som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-86 416	-123 715
	El	-374 793	-390 354
	Uppvärmning	-337 205	-320 740
	Vatten	-253 257	-221 162
	Renhållning	-60 904	-71 928
	TV, bredband, iptelefoni	-164 416	-164 416
	Obligatoriska besiktningar	0	-45 000
	Serviceavtal	-4 665	-4 170
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 650	-4 000
	Förvaltningskostnader	-206 011	-222 839
	Försäkringar	-60 210	-51 319
	Fastighetsskatt	-66 000	-60 000
	Övriga driftskostnader	-83 357	-99 659
		-1 703 883	**-1 779 301**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 750	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-251 467	-229 494
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-294	-286
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 428	-12 604
	Föreningsverksamhet	-663	-603
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 835	-2 835
	Förbrukningsinventarier	-798	0
	Medlemsavgifter HSB	-33 121	-32 290
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-101 611	-97 590
	Stämma och styrelse	-11 470	-10 604
		-436 436	**-401 305**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-53 100	-57 000
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Övriga personalkostnader	-1 680	0
	Revisionsarvode	-3 150	-3 000
	Sociala avgifter	-14 650	-16 613
		-72 580	**-79 613**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-2 681 312	-1 469 425
		-2 681 312	**-1 469 425**

Not 7	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankkostnader	-737	-495
		-737	**-495**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2141	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 331 000	176 331 000
Ingående anskaffningsvärde mark	30 200 000	30 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**206 531 000**	**206 531 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 254 664	-3 785 239
Årets avskrivningar byggnader	-2 681 312	-1 469 425
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-7 935 976**	**-5 254 664**
Utgående redovisat värde	**198 595 024**	**201 276 336**
Redovisade värden byggnader	168 395 024	171 076 336
Redovisade värden mark	30 200 000	30 200 000

Fastighetsbeteckning: Garvaren 28

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	100 000 000	18 000 000	118 000 000	116 200 000
Lokaler	2021	6 600 000	0	6 600 000	6 000 000
		106 600 000	**18 000 000**	**124 600 000**	**122 200 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 956 000	55 956 000
Summa ställda säkerheter	**55 956 000**	**55 956 000**

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	320	35
Övriga kortfristiga fordringar	2 674	243
	2 994	**278**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	43 134	38 643
Förutbetald kabel-TV och bredband	40 735	39 998
Upplupna ränteintäkter	9 797	1 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 301	33 859
	228 967	**114 030**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-18	1 000 000	1 200 000
Placering HSB 6 mån	2,30%	2026-06-20	600 000	0
			1 600 000	**1 200 000**

Not 12 BANK

Swedbank	167 090	161 681
	167 090	**161 681**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2027-08-25	18 652 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,57%	2028-08-25	18 652 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2026-08-25	16 273 870	559 560
			53 577 870	**559 560**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**37 304 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 273 870
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**16 273 870**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 238 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	50 780 070
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	126 000	120 000
	126 000	**120 000**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 530	0
	5 530	**0**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 096	93 601
Upplupna räntekostnader	107 467	134 851
Upplupen revision	15 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	364 077	429 252
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
	576 876	**671 440**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-18
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingemar Toresten

Ingvar Liinanki

Jenny Palme

Peter Söderström

Ulla Eklund

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

Fredrik Dahlberg
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Karlskrona, org.nr. 769619-3577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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. 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 Bostadsrättsförening Garvaren i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Dahlberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Garvaren i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingemar Toresten
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:55:43

Peter Söderström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:50:03

Ingvar Liinanki
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:54:58

Jenny Palme
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:03:56

Ulla Eklund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 09:09:47

Fredrik Dahlberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:26:28

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:33:59

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Garvaren i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Dahlberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:40:11

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:32:59

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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