



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Ginsten i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg

Org.nr 716408-0249

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,
föreningens 41:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1980-1981 på fastigheten Tor 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 18 st bostadshus med adresserna Tors Gränd 1-131 i Varberg.

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	30 st	2 rok	2 133,5 m ²
		44 st	3 rok	3 709,0 m ²
		56 st	4 rok	6 162,0 m ²
		130 st		12 004,5 m ²
Garage MC	Hyresrätt	130 st		
		3 st		
		133 st		
Totalt		263 3 st		12 004,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Relining av stammar
- Byte av expansionskärl
- Byggt förråd i Källaren i kvartershuset
- Totalrenovering av tak på kvartershuset
- Nyplantering och ny belysning vid trappa mellan hus 16 och 17
- Installation av digitalt bokningssystem av tvättstugan
- Renoverat dränering vid hus 18
- Byte av tak på fastigheterna
- Ny belysning i hela området
- Renovering av området med kolonilotter, samt boulebana
- Samtliga balkonger har gått igenom och renoverats efter behov. Samtidigt har även eventuella trasiga tegelstenar i fasaden bytts ut
- 3 st gavlar har renoverats och försetts med nya vattenavstötande ytskikt. Alla infärgade i föreningens gula färg
- 5 st dubbla laddstolpar med 10 st laddpunkter har installerats och tagits i bruk
- Solceller har installerats med en kapacitet på 46.350 kWp
- Pump för värme och varmvattenpump har bytts ut eller renoverats

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat utbyte och målning av alla träarbeten

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsättning på ovan relaterade träarbeten

Övrigt

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året. Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 6 319 000 kr.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 0% 2023-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att ej höja årsavgifterna från och med 2024-01-01-

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 028 599 kr. Under året har föreningen amorterat 928 586 kr.

Föreningen har erhållit elstöd under året.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal HSB
- Fastighetsförsäkring LF, ses över avseende bl.a vattenskador
- Telia, internet

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 41 medlemmar.

I början av året hade föreningen 170 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 170 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per Qvenild	ledamot, ordförande
Hilda Persmark	ledamot, sekreterare
Albin Banner	ledamot
Thomas Samuelsson	ledamot
Malin Backner	ledamot
Ivan Gligorin	ledamot
Carina Wiberg	ledamot
Lars-Erik Wicksell	HSB-ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Qvenild, Ivan Gligorin, Carina Wiberg och Malin Backner.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Qvenild, Thomas Samuelsson, Ivan Gligorin och Albin Banner, två i förening.

Vicevärd har varit Per Qvenild.

Revisor har varit Robert Sundström med Camilla Nordestgaard som suppleant, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Lars-Ivar Starckenberg, sammankallande, Jan Carlberg och Christian Axelsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	8 707	8 661	8 664	8 602	8 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	325	1 213	--1 306	2 162
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	636	636			
Skuldsättning kr/kvm	4 167	4 245			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 167	4 245			
Sparande per kvm	268	298			
Räntekänslighet, %	6,5	6,7			
Energikostnad per kvm	182	170			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	88			

*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 163 000	0	4 018 404	13 937 037	324 922
Avsättning underhåll 2023			579 000	-579 000	
Ianspråkt. från underhållsfond 2023			-851 634	851 634	
Överföring till balanserat resultat				324 922	-324 922
Årets resultat					358 424
Belopp vid årets slut	4 163 300	0	3 745 770	14 534 593	358 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	14 534 593
Årets resultat	<u>358 424</u>
	14 893 018

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>14 893 018</u>
	14 893 018

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 745 770 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 707 307	8 661 076
Summa rörelsens intäkter		8 707 307	8 661 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 438 546	-4 181 558
Periodiskt underhåll		-851 634	-1 252 595
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 250	-57 125
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-153 156	-160 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 002 572	-2 002 572
Summa rörelsens kostnader		-7 504 158	-7 654 636
Rörelseresultat		1 203 149	1 006 440
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 397	17 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 122	-698 696
Summa finansiella poster		-844 725	-681 518
Resultat efter finansiella poster		358 424	324 922
Årets resultat		358 424	324 922
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		358 424	324 922
Reservering till fond för yttre underhåll		-579 000	-532 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		851 634	1 252 595
Resultat efter fondförändring		631 059	1 045 517

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	63 379 393	65 247 972
Mark		1 916 844	1 916 844
Markanläggningar	Not 7	1 114 301	1 239 589
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	26 110	34 815
		<u>66 436 648</u>	<u>68 439 220</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 437 148</u>	<u>68 439 720</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 633	-560
Avräkningskonto HSB Göta		1 669 634	1 985 391
Övriga fordringar	Not 10	87 835	28 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	370 703	363 626
		<u>2 155 805</u>	<u>2 377 306</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 12	6 078 443	0
		<u>6 078 443</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 234 248</u>	<u>6 877 306</u>
Summa tillgångar		<u>74 671 395</u>	<u>75 317 025</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 163 300	4 163 300
Fond för yttre underhåll	<u>3 745 770</u>	<u>4 018 404</u>
	7 909 070	8 181 704
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 534 593	13 937 037
Årets resultat	<u>358 424</u>	<u>324 922</u>
	14 893 018	14 261 959
Summa eget kapital	<u>22 802 087</u>	<u>22 443 663</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>32 493 300</u>	<u>33 062 000</u>
	32 493 300	33 062 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 17 535 299	17 895 185
Leverantörsskulder	608 388	656 227
Skatteskulder	17 472	8 372
Fond för inre underhåll	263 570	278 010
Övriga skulder	Not 14 6 526	3 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>944 753</u>	<u>969 689</u>
	19 376 008	19 811 362
Summa skulder	<u>51 869 308</u>	<u>52 873 362</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>74 671 395</u>	<u>75 317 025</u>

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	358 424	324 922
Avskrivningar	2 002 572	2 002 572
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 360 996	2 327 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 256	-167 252
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-75 468	210 728
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 191 272	2 370 970
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-494 723
Investeringar i markanläggningar	0	-133 064
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-627 787
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-928 586	-968 327
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-928 586	-968 327
Årets kassaflöde	1 262 686	774 856
Likvida medel vid årets början *)	6 485 391	5 710 533
Likvida medel vid årets slut *)	7 748 077	6 485 391

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

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 anskaffningsvärdet 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	2,0
Markanläggning	5,3
Inventarier	2,0

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 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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 26 972 199 kr (26 972 199 kr).		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
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	7 639 668	7 639 668
Hyror	965 424	964 824
Elintäkter	15 941	0
Övriga intäkter	86 274	56 584
	8 707 307	8 661 076
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	781 013	721 358
Reparationer	69 612	50 896
El	227 259	241 399
Uppvärmning	1 374 883	1 236 312
Vatten	582 922	567 114
Sophämtning	293 491	297 299
Kabel-TV, internet	394 689	395 091
Övriga avgifter	153 402	121 687
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	267 260	259 850
Förvaltningsarvoden	237 629	221 538
Övriga driftskostnader	56 387	69 014
	4 438 546	4 181 558
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 750	12 625
Medlemsavgifter	44 500	44 500
	58 250	57 125

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	91 872	76 278
Vicevärdsarvode	0	2 500
Revisorsarvode	0	2 500
Löner och andra ersättningar	21 692	20 365
Sociala kostnader	26 042	29 153
	139 606	130 796
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	13 550	29 900
	13 550	29 990
Totalt	153 156	160 786
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 868 579	1 868 579
Inventarier	8 705	8 705
Markanläggningar	125 288	125 288
	2 002 572	2 002 572

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2100	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 670 858	89 176 135
Årets investeringar	0	494 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 670 858	89 670 858
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 422 886	-22 554 307
Årets avskrivningar	-1 868 579	-1 868 579
Utgående avskrivningar	-26 291 465	-24 422 886
Utgående bokfört värde	63 379 393	65 247 972
Taxeringsvärde för Tor 1		
Byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Byggnad - lokaler	4 069 000	4 069 000
	133 069 000	133 069 000
Mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	2 000 000	2 000 000
	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde totalt	192 069 000	192 069 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 372 715	2 239 652
Årets investeringar	0	133 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 372 715	2 372 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 133 126	-1 007 838
Årets avskrivningar	-125 288	-125 288
Utgående avskrivningar	-1 258 414	-1 133 126
Bokfört värde	1 114 301	1 239 589
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	413 102	413 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 102	413 102
Ingående avskrivningar	-378 287	-369 582
Årets avskrivningar	-8 705	-8 705
Utgående avskrivningar	-386 992	-378 287
Bokfört värde	26 110	34 815
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	87 835	28 849
	87 835	28 849

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 703	363 626			
		370 703	363 626			
Not 12 Bankkonton						
SBAB konto		6 078 443	0			
		6 078 443	0			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	12028156	4,40%	2024-04-30	3 675 101	3 675 101	
SBAB	29640068	1,20%	2026-12-11	3 823 750	43 700	
SBAB	30512391	1,47%	2029-12-06	6 416 000	140 000	
SBAB	30712056	0,96%	2025-02-14	6 451 000	140 000	
SBAB	30747623	1,12%	2027-02-15	8 021 250	45 000	
SBAB	31416396	1,19%	2030-11-14	8 350 000	200 000	
SBAB	32780407	4,84%	2024-03-30	7 397 530	7 397 530	
SBAB	32846505	4,64%	2024-03-30	5 893 968	5 893 968	
				50 028 599	17 535 299	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 493 300	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 625 809	
Kortfristig del av långfristig skuld					17 535 299	17 895 185
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 939 491 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				57 324 000	57 324 000	
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Mervärdesskatt				2 646	0	
Övriga kortfristiga skulder				3 880	3 880	
				6 526	3 880	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				48 118	38 970	
Övriga upplupna kostnader				218 387	240 241	
Förutbetalda hyror och avgifter				678 248	690 478	
				944 753	969 689	

Noter **2023-12-31** **2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

Albin Banner

Carina Wiberg

Hilda Persmark

Ivan Gligorin

Lars-Erik Wicksell

Malin Backner

Per Qvenild

Tomas Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftRobert Sundström
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg, org.nr. 716408-0249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ginsten i Varberg för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ginsten i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER QVENILD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:14:00



ALBIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:38:49



LARS-ERIK WICKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:38:16



MALIN BACKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:08:52



HILDA PERSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:21:30



TOMAS SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:32:43



IVAN GLIGORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:54:41



CARINA WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:17:14



ROBERT SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:35:38



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:52:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ginsten i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:38:08



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:52:31



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.