



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
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

2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 42:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i 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				
	Hyresrätt	3	st				
		133	st				
Totalt		263	3			12 004,5	m ²
			st				

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 boulebanan
- Samtliga balkonger har gått igenom och renoverats efter behov. Samtidigt har även eventuella trasiga tegelstenar i fasaden bytts ut
- 3 st gavlarna 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:

- Vi har äntligen fått ordning på varmvattnet, så att även de som bor längst bort har fått berättigad temperatur på varmvattnet
- Vi har påbörjat åtgärder för besparing av värmekostnaderna, med byte av radiator termostater. Fortsättning följer under 2025
- Vi har fortsatt renovering av träarbeten och det kommer att fortsätta under 2025

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Möjligheten till reducering av fjärrvärmekostnaderna.

Övrigt

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen kontinuerligt under året och ev. fel har åtgärdats omgående.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 0% 2024-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att ej höja årsavgifterna från och med 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 091 369 kr. Under året har föreningen amorterat 937 230 kr.

Uppllysning förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2024. Under året har föreningen investerat i varmvatten, besparing av värmekostnaderna och fortsatt underhåll av träarbeten. Därmed har föreningen haft en större kostnad under året gällande investeringar och underhåll vilket påverkat kassaflödet. Genom investeringen för besparing av värmekostnaderna är förhoppningen om att det i framtiden ska reducera värmekostnaderna. Föreningen har ett positivt balanserat resultat och utöver det har föreningen ett positivt resultat efter fondförändring.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 32 medlemmar.

I början av året hade föreningen 170 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 172 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. 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 Starkenberg, sammankallande, Jan Carlberg och Ann Mari Derengowski.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	8 684	8 707	8 661	8 664	8 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	-932	358	325	1 213	-1 306
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	636	636	636		
Skuldsättning kr/kvm	4 089	4 167	4 245		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 089	4 167	4 245		
Sparande per kvm	235	268	298		
Räntekänslighet, %	6,4	6,5	6,7		
Energikostnad per kvm	193	182	170		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	88		

*) Nytt beräkningssätt 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	3 745 770	14 534 593	358 424
Avsättning underhåll 2024			579 000	-579 000	
Ianspråkt. från underhållsfond 2024			-1 682 667	1 682 667	
Överföring till balanserat resultat				358 424	-358 424
Årets resultat					-931 520
Belopp vid årets slut	4 163 300	0	2 642 103	15 996 684	-931 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	15 996 684
Årets resultat	<u>- 931 520</u>
	15 065 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>15 065 164</u>
	15 065 164

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 642 103 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 684 200	8 707 307
Summa rörelsens intäkter		8 684 200	8 707 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 731 784	-4 438 546
Periodiskt underhåll		-1 682 667	-851 634
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 750	-58 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-165 672	-153 156
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 065 346	-2 002 572
Summa rörelsens kostnader		-8 706 218	-7 504 158
Rörelseresultat		-22 018	1 203 149
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215 431	112 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 933	-957 122
Summa finansiella poster		-909 502	-844 725
Resultat efter finansiella poster		-931 520	358 424
Årets resultat		-931 520	358 424
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-931 520	358 424
Reservering till fond för yttre underhåll		-579 000	-579 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 682 667	851 634
Resultat efter fondförändring		172 147	631 059

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 6	62 688 349	63 379 393
Mark			1 916 844	1 916 844
Markanläggningar		Not 7	989 013	1 114 301
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	17 405	26 110
			<u>65 611 611</u>	<u>66 436 648</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>65 612 111</u>	<u>66 437 148</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			90 780	27 633
Avräkningskonto HSB Göta			1 291 152	1 669 634
Övriga fordringar		Not 10	92 327	87 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	486 651	370 703
			<u>1 960 910</u>	<u>2 155 805</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 12	5 271 797	6 078 443
			<u>5 271 797</u>	<u>6 078 443</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>7 232 707</u>	<u>8 234 248</u>
Summa tillgångar			<u>72 844 817</u>	<u>74 671 395</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 163 300	4 163 300
Fond för yttre underhåll		2 642 103	3 745 770
		<u>6 805 403</u>	<u>7 909 070</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 996 684	14 534 593
Årets resultat		-931 520	358 424
		<u>15 065 164</u>	<u>14 893 018</u>
Summa eget kapital		<u>21 870 567</u>	<u>22 802 087</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 753 600	32 493 300
		<u>25 753 600</u>	<u>32 493 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 337 769	17 535 299
Leverantörsskulder		710 512	608 388
Skatteskulder		22 802	17 472
Fond för inre underhåll		229 646	263 570
Övriga skulder	Not 14	13 302	6 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	906 619	944 753
		<u>25 220 650</u>	<u>19 376 008</u>
Summa skulder		<u>50 974 250</u>	<u>51 869 308</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>72 844 817</u>	<u>74 671 395</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-931 520	358 424
Avskrivningar	2 065 346	2 002 572
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 133 826	2 360 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-183 587	-94 256
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 172	-75 468
Kassaflöde från löpande verksamhet	992 411	2 191 272
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 240 309	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 240 309	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-937 230	-928 586
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-937 230	-928 586
Årets kassaflöde	-1 185 128	1 262 686
Likvida medel vid årets början *)	7 748 077	6 485 391
Likvida medel vid årets slut *)	6 562 949	7 748 077

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 972 199 kr (26 972 199 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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
	Hyror	969 624
	Elintäkter	38 405
	Övriga intäkter	36 503
		8 684 200
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	835 464
	Reparationer	143 635
	El	187 670
	Uppvärmning	1 473 508
	Vatten	654 887
	Sophämtning	292 456
	Kabel-TV, internet	394 462
	Övriga avgifter	156 085
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	272 590
	Förvaltningsarvoden	248 475
	Övriga driftskostnader	72 551
		4 731 784
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	16 250
	Medlemsavgifter	44 500
		60 750

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	100 272	91 872
	Revisorsarvode	5 000	0
	Löner och andra ersättningar	12 300	21 692
	Sociala kostnader	28 700	26 042
		<u>146 272</u>	<u>139 606</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	19 400	13 550
		<u>19 400</u>	<u>13 550</u>
	Totalt	<u>165 672</u>	<u>153 156</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 931 353	1 868 579
	Inventarier	8 705	8 705
	Markanläggningar	125 288	125 288
		<u>2 065 346</u>	<u>2 002 572</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
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	89 670 858
Årets investeringar	1 240 309	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 911 167	89 670 858
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 291 465	-24 422 886
Årets avskrivningar	-1 931 353	-1 868 579
Utgående avskrivningar	-28 222 818	-26 291 465
Utgående bokfört värde	62 688 349	63 379 393
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	2 372 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 372 715	2 372 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 258 414	-1 133 126
Årets avskrivningar	-125 288	-125 288
Utgående avskrivningar	-1 383 702	-1 258 414
Bokfört värde	989 013	1 114 301
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	413 102	413 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 102	413 102
Ingående avskrivningar	-386 992	-378 287
Årets avskrivningar	-8 705	-8 705
Utgående avskrivningar	-395 697	-386 992
Bokfört värde	17 405	26 110
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	92 327	87 835
	92 327	87 835
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	486 651	370 703
	486 651	370 703

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 12	Bankkonton					
	Konto, SBAB	5 271 797	6 078 443			
		5 271 797	6 078 443			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SBAB	12028156	3,22%	2025-06-05	3 561 715	3 561 715
	SBAB	29640068	1,20%	2026-12-11	3 780 050	43 700
	SBAB	30512391	1,47%	2029-12-06	6 276 000	140 000
	SBAB	30712056	0,96%	2025-02-14	6 311 000	6 311 000
	SBAB	30747623	1,12%	2027-02-15	7 976 250	45 000
	SBAB	31416396	1,19%	2030-11-14	8 150 000	200 000
	SBAB	32780407	3,85%	2025-10-02	7 206 626	7 206 626
	SBAB	32846505	3,23%	2025-09-02	5 829 728	5 829 728
					49 091 369	23 337 769
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 753 600
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 405 219
	Kortfristig del av långfristig skuld				23 337 769	17 535 299
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 946 000 kr					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				57 324 000	57 324 000
Not 14	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				2 940	0
	Arbetsgivaravgifter				1 976	0
	Mervärdesskatt				3 906	2 646
	Övriga kortfristiga skulder				4 480	3 880
					13 302	6 526
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				37 187	48 118
	Övriga upplupna kostnader				217 224	218 387
	Förutbetalda hyror och avgifter				652 208	678 248
					906 619	944 753

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

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 underskrift

Robert Sundström
Av föreningen vald revisor

Malin 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Ginsten i Varberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER QVENILD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:07:29



ALBIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:39:21



LARS-ERIK WICKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:25:41



MALIN BACKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:05:12



HILDA PERSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 12:34:22



TOMAS SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:26:42



IVAN GLIGORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 21:27:12



CARINA WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:44:03



ROBERT SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:23:41



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:18:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:26:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:18:18



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.