



# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## 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.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg

Org.nr 716408-0249

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31,**  
föreningens 40:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 <sup>2</sup>
		44 st	3 rok	3 709,0 m <sup>2</sup>
		56 st	4 rok	6 162,0 m <sup>2</sup>
		130 st		12 004,5 m <sup>2</sup>
Garage MC	Hyresrätt	130 st		
		3 st		
		133 st		
<b>Totalt</b>		<b>263 st</b>		<b>12 004,5 m<sup>2</sup></b>



## 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

## Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 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 i juli med en kapacitet på 46.350 kWp
- Pump för värme och varmvattenpump har bytts ut eller renoverats

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Uppföljning och målning, samt utbyte av trädetaljer i räcken och bodar
- Översyn av plåttak på samtliga bodar
- Utredning om komplettering av luft/vattenvärmepump går att installera för att reducera kostnaderna för uppvärmning
- Utredning om vi kan införa IMD av el, för att möjliggöra mer solcellskapacitet till gagn för medlemmarna

## Övrigt

Allmän uppföljning av löpande underhåll samt ytterligare förbättring av ljus, samt iordningställande a grillplats vid servicehuset.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-10-16. Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 4 696 000 kr.

## Budget för år 2023

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 501 000 kr reserverats för 2023 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte från och med 2022-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 636 kr/kvm. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att inte höja årsavgifter från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 636 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 957 185 kr. Under året har föreningen amorterat 968 327 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB förnyas under januari 2022
- Fastighetsförsäkring LF, ses över avseende bl.a vattenskador
- Telia, internet

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 25 medlemmar.

I början av året hade föreningen 168 st medlemmar. Under året har medlemsantalet förändrats med en medlem och 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 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per Qvenild	ledamot, ordförande
Carina Wiberg	ledamot, sekreterare
Albin Larsson	ledamot
Thomas Samuelsson	ledamot
Malin Backner	ledamot
Ivan Gligorin	ledamot
Ingemar Carlsson	ledamot (avgått)
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 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Carina Wiberg och 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 Jan Carlberg, sammankallande, Lars-Ivar Starckenberg och Christian Axelsson.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättn, Tkr	8661	8 664	8 602	8 608	8 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	325	1 213	-1 306	2 162	2 080
Balansomslutning, tkr	75 317	75 750	75 587	75 331	66 022
Eget kapital, tkr	22 444	22 119	20 906	22 212	20 050
Taxeringsvärde, tkr	192 069	162 196	162 196	162 196	130 293
- varav byggnad, tkr	133 069	111 796	111 796	111 796	95 793
Underhållsfond tkr	4 018	4 739	4 889	6 898	5 645
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	636	636	630	630	612
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4245	4 326	4 402	4 186	3 679
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	58	52	69	53	54

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 163 000	0	4 738 999	12 003 366	1 213 076
Avsättning underhåll 2022			532 000	-532 000	
Ianspråkt. från underhållsfond 2022			-1 252 595	1 252 595	
Överföring till balanserat resultat				1 213 076	-1 213 076
Årets resultat					324 922
Belopp vid årets slut	4 163 300	0	4 018 404	13 937 037	324 922

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	13 937 037
Årets resultat	<u>324 922</u>
	14 261 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>14 261 959</u>
	14 261 959

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 018 404 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 661 076	8 663 834
Summa rörelsens intäkter		8 661 076	8 663 834
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-4 181 558	-4 093 075
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 252 595	-562 330
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 125	-59 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-160 786	-145 377
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 002 572	-1 969 477
Summa rörelsens kostnader		-7 654 636	-6 829 759
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 006 440</b>	<b>1 834 075</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 178	9 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 696	-630 159
Summa finansiella poster		-681 518	-620 999
<b>Årets resultat</b>		<b>324 922</b>	<b>1 213 076</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		324 922	1 213 076
Reservering till fond för yttre underhåll		-532 000	-412 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 252 595	562 330
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 045 517</b>	<b>1 363 406</b>

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	65 247 972	66 621 828
Mark			1 916 844	1 916 844
Markanläggningar		Not 8	1 239 589	1 231 814
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	34 815	43 520
			<u>68 439 220</u>	<u>69 814 006</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

68 439 72069 814 506**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-560	2 420
Avräkningskonto HSB Göta			1 985 391	2 210 533
Övriga fordringar		Not 11	28 849	25 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	363 626	197 189
			<u>2 377 306</u>	<u>2 435 196</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	4 500 000	3 500 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

6 877 3065 935 196**Summa tillgångar****75 317 025****75 749 702**



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 163 300	4 163 300
Fond för yttre underhåll	4 018 404	4 738 999
	<u>8 181 704</u>	<u>8 902 299</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 937 037	12 003 366
Årets resultat	324 922	1 213 076
	<u>14 261 959</u>	<u>13 216 442</u>
Summa eget kapital	<u>22 443 663</u>	<u>22 118 741</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 33 062 000	39 588 908
	<u>33 062 000</u>	<u>39 588 908</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 17 895 185	12 336 604
Leverantörsskulder	656 227	422 453
Skatteskulder	8 372	16 634
Fond för inre underhåll	278 010	278 010
Övriga skulder	Not 15 3 880	17 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 969 689	970 783
	<u>19 811 362</u>	<u>14 042 054</u>
Summa skulder	<u>52 873 362</u>	<u>53 630 962</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>75 317 025</u></b>	<b><u>75 749 702</u></b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
<b>Allmänna upplysningar</b>		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
<b>Intäktsredovisning</b>		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
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	2,0	
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 framåttriktat.		
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Skulder</b>		
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.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
<b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>		
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 1 519 kronor per lägenhet.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
<b>Inkomstskatt</b>		
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.		

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	7 639 668	7 639 668
Hyror	964 824	969 824
Övriga intäkter	56 584	54 342
	<b>8 661 076</b>	<b>8 663 834</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	721 358	622 625
Reparationer	50 896	151 789
El	241 399	170 798
Uppvärmning	1 236 312	1 262 505
Vatten	567 114	537 258
Sophämtning	297 299	266 180
Kabel-TV, internet	395 091	404 585
Övriga avgifter	121 687	132 163
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	259 850	251 630
Förvaltningsarvoden	221 538	216 804
Övriga driftskostnader	69 014	76 737
	<b>4 181 558</b>	<b>4 093 075</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 252 595	562 330
	<b>1 252 595</b>	<b>562 330</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 625	15 000
Medlemsavgifter	44 500	44 500
	<b>57 125</b>	<b>59 500</b>

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	76 278	93 298
	Vicevärdsarvode	2 500	1 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	20 365	15 850
	Sociala kostnader	29 153	23 429
		<u>130 796</u>	<u>136 077</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	29 900	9 300
	Övriga personalkostnader	90	0
		<u>29 990</u>	<u>9 300</u>
	<b>Totalt</b>	<b>160 786</b>	<b>145 377</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 868 579	1 848 790
	Inventarier	8 705	8 705
	Markanläggningar	125 288	111 982
		<u>2 002 572</u>	<u>1 969 477</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2100	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 176 135	89 176 135
Årets investeringar	494 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 670 858	89 176 135
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 554 307	-20 705 517
Årets avskrivningar	-1 868 579	-1 848 790
Utgående avskrivningar	-24 422 886	-22 554 307
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>65 247 972</b>	<b>66 621 828</b>
Taxeringsvärde för Tor 1		
Byggnad - bostäder	129 000 000	108 000 000
Byggnad - lokaler	4 069 000	3 796 000
	133 069 000	111 796 000
Mark - bostäder	57 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	2 000 000	2 400 000
	59 000 000	50 400 000
Taxeringsvärde totalt	192 069 000	162 196 000
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 239 652	2 239 652
Årets investeringar	133 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 372 715	2 239 652
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 007 838	-895 856
Årets avskrivningar	-125 288	-111 982
Utgående avskrivningar	-1 133 126	-1 007 838
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 239 589</b>	<b>1 231 814</b>
<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	413 102	413 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 102	413 102
Ingående avskrivningar	-369 582	-360 877
Årets avskrivningar	-8 705	-8 705
Utgående avskrivningar	-378 287	-369 582
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 815</b>	<b>43 520</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	28 849	25 054
	<b>28 849</b>	<b>25 054</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	363 626	197 189
	<b>363 626</b>	<b>197 189</b>



Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
	HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-02-04
		Löptid	Ränta
		3 mån	0,40%
			Belopp
			4 500 000
			<b>4 500 000</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
	SBAB	12028156	1,91%
	SBAB	29640068	1,20%
	SBAB	30512391	1,47%
	SBAB	30712056	0,96%
	SBAB	30747623	1,12%
	SBAB	31416396	1,19%
	SBAB	32780407	3,44%
	Stadshypotek AB	214629	1,46%
		Konv.datum	Total låneskuld
		2023-06-05	3 779 843
		2026-12-11	3 867 450
		2029-12-06	6 556 000
		2025-02-14	6 591 000
		2027-02-15	8 066 250
		2030-11-14	8 550 000
		2023-10-02	7 588 434
		2023-09-01	5 958 208
			50 957 185
			Nästa års amort./konv.
			3 779 843
			43 700
			140 000
			140 000
			45 000
			200 000
			7 588 434
			5 958 208
			17 895 185
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>33 062 000</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		46 314 280
	Kortfristig del av långfristig skuld	<b>17 895 185</b>	<b>12 336 604</b>
	Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.		
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 928 581 kr		
	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
	Uttagna pantbrev i fastighet	57 324 000	57 324 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Övriga kortfristiga skulder	3 880	17 570
		<b>3 880</b>	<b>17 570</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	38 970	52 048
	Övriga upplupna kostnader	240 241	213 778
	Förutbetalda hyror och avgifter	690 478	704 957
		<b>969 689</b>	<b>970 783</b>

**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....  
Albin Larsson.....  
Carina Wiberg.....  
Tomas Samuelsson.....  
Ivan Gligorin.....  
Lars-Erik Wicksell.....  
Malin Backner.....  
Per Qvenild**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Robert Sundström  
Av föreningen vald revisor.....  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ginsten i Varberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Brf Ginsten i Varberg för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed 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 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

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Sundström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-24 kl. 10:40:30



**ALBIN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:01:14



**LARS-ERIK WICKSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:09:11



**MALIN BACKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:17:51



**TOMAS SAMUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:08:50



**IVAN GLIGORIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 12:57:17



**CARINA WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:03:29



**INGEMAR CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:33:05



**ROBERT SUNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:58:28



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:13:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-25 kl. 20:57:07



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:14:16

