

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg

Org.nr 716408-0249

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,
föreningens 37:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i 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	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

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat takrenovering på fastigheterna

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Avsluta den påbörjade takrenoveringen
- Exteriörbelysning på stolpar bytas till led belysning
- Renovering av balkongplattor
- Oljning av balkongräcken
- Sanering av svartmögel i garagen

Övrigt

Planteringar runt och vid kvartershus kommer att göras om.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-09-04. Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 8 387 000 kr.

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 1 000 000 kr reserverats för 2020 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 630 kr/kvm. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifter från och med 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 630 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 247 768 kr. Under året har föreningen amorterat 895 643 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
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet

14

- Securitas, Parkeringsövervakning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. På stämman deltog 30 medlemmar, varav 22 var röstberättigade.

I början av året hade föreningen 168 (166) st medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med 2 nya medlemmar 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 bonus från HSB Göta.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lennart Svensson	ledamot, ordförande
Jan Hildén	ledamot, vice ordförande
Camilla Fransson	ledamot,
Ivan Gligorin	ledamot
Anne Tano	ledamot
Carl-Wiktor Almqvist	ledamot
Thomas Ekberg	HSB-ledamot

Sekreterare i styrelsen har under året varit ambulerande i bokstavsordning på efternamnet.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lennart Svensson, samt ledamöterna Camilla Fransson, Jan Hildén, Carl-Wiktor Almqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Svensson, Camilla Fransson, Carl-Wiktor Almqvist och Jan Hildén, två i förening.

Vicevårdsuppgifterna har till största delen skötts inom styrelsen och med stöd från HSB-kontoret.

Revisor har varit Olof Johansson med Vera Michaelsson som suppleant, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till distriktsstämman har varit Lennart Svensson med Carl-Wiktor Almqvist som ersättare.

Valberedning har varit Lars Ivar Starkenberg, sammankallande, Christian Axelsson och Jan Karlberg.

✍

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättn, Tkr	8 608	8 369	8 240	8 090	7 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 162	2 080	964	25	843
Balansomslutning, tkr	75 331	66 022	66 689	65 963	66 820
Eget kapital, tkr	22 212	20 050	17 969	17 005	16 980
Taxeringsvärde, tkr	162 196	130 293	130 293	130 293	107 356
- varav byggnad, tkr	111 796	95 793	95 793	95 793	81 050
Underhållsfond tkr	6 898	5 645	4 774	5 079	4 246
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	612	603	591	606
Bankskuld kr/m ²	4 186	3 679	3 864	3 939	4 008
Räntekostnader kr/m ²	53	54	78	78	77

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 163 000	0	5 914 069	7 892 089	2 080 378
Avsättning underhåll 2019			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråkt. från underhållsfond 2019			-316 040	316 040	
Överföring till balanserat resultat				2 080 378	-2 080 378
Årets resultat					2 161 984
Belopp vid årets slut	4 163 300	0	6 898 029	8 988 507	2 161 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	8 988 507
Årets resultat	<u>2 161 984</u>
	11 150 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>11 150 491</u>
	11 150 491

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 898 029 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 608 095	8 368 701
Summa rörelsens intäkter		8 608 095	8 368 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 558 649	-3 568 833
Periodiskt underhåll	Not 3	-316 040	-159 923
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 638	-55 363
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-122 060	-98 308
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 767 589	-1 767 589
Summa rörelsens kostnader		-5 822 976	-5 650 016
Rörelseresultat		2 785 119	2 718 684
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 666	8 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 801	-646 658
Summa finansiella poster		-623 135	-638 307
Årets resultat		2 161 984	2 080 378
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 161 984	2 080 378
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 300 000	-1 031 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		316 040	159 923
Resultat efter fondförändring		1 178 024	1 209 301

ne

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

Byggnader	Not 7	56 424 877	58 071 779
Mark		1 916 844	1 916 844
Markanläggningar	Not 8	1 455 778	1 567 760
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	60 930	69 635
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	7 042 286	0
		<u>66 900 715</u>	<u>61 626 018</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

66 901 215 61 626 518**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 839	9 545
Avräkningskonto HSB Göta		6 226 617	1 369 787
Övriga fordringar	Not 12	30 956	23 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	162 286	193 193
		<u>6 429 698</u>	<u>1 595 689</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 800 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

8 429 698 4 395 689**Summa tillgångar****75 330 913** **66 022 207**

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

Medlemsinsatser

4 163 300

4 163 300

Fond för yttre underhåll

6 898 029

5 645 069

11 061 3299 808 369*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 988 507

8 161 089

Årets resultat

2 161 984

2 080 378

11 150 49110 241 467

Summa eget kapital

22 211 82020 049 836**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

49 310 82143 271 762

49 310 821

43 271 762

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

936 947

895 649

Leverantörsskulder

1 732 769

510 245

Skatteskulder

25 491

11 514

Fond för inre underhåll

314 948

353 307

Övriga skulder

Not 16

1 639

23 616

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

796 479906 279

3 808 272

2 700 609

Summa skulder

53 119 09345 972 371**Summa eget kapital och skulder****75 330 913****66 022 207**

14

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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	1,6
Ombyggnader	1,2
Inventarier	20,0

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.

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Noter**

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

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	7 563 900	7 343 699
	Hyror	975 424	971 792
	Övriga intäkter	68 771	53 210
		8 608 095	8 368 701
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	563 954	637 269
	Reparationer	81 644	113 894
	El	156 792	142 725
	Uppvärmning	1 188 327	1 248 321
	Vatten	447 946	357 360
	Sophämtning	202 791	188 508
	Kabel-TV, internet	311 369	299 641
	Övriga avgifter	118 159	97 986
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	240 970	226 740
	Förvaltningsarvoden	204 225	193 125
	Övriga driftskostnader	42 472	63 265
		3 558 649	3 568 833
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	316 040	159 923
		316 040	159 923
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 138	10 863
	Medlemsavgifter	44 500	44 500
		58 638	55 363



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	75 750	62 875
	Revisorsarvode	2 500	1 800
	Löner och andra ersättningar	20 304	13 852
	Sociala kostnader	23 481	19 746
		<u>122 035</u>	<u>98 273</u>
	Övriga anställda		
	Övriga personalkostnader	25	35
		<u>25</u>	<u>35</u>
	Totalt	122 060	98 308
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 646 902	1 646 902
	Inventarier	8 705	8 705
	Markanläggningar	111 982	111 982
		<u>1 767 589</u>	<u>1 767 589</u>

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2100	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	75 730 833	71 515 419
Årets investeringar	0	4 215 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 730 833	75 730 833

Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 659 054	-16 012 152
Årets avskrivningar	-1 646 902	-1 646 902
Utgående avskrivningar	-19 305 956	-17 659 054

Utgående bokfört värde **56 424 877** **58 071 779**

Taxeringsvärde för Tor 1

Byggnad - bostäder	108 000 000	92 000 000
Byggnad - lokaler	3 796 000	3 793 000
	111 796 000	95 793 000

Mark - bostäder	48 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	2 400 000	1 500 000
	50 400 000	34 500 000

Taxeringsvärde totalt 162 196 000 130 293 000

Not 8 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	2 239 652	2 239 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 239 652	2 239 652

Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 892	-559 910
Årets avskrivningar	-111 982	-111 982
Utgående avskrivningar	-783 874	-671 892

Bokfört värde **1 455 778** **1 567 760**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	413 102	413 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 102	413 102

Ingående avskrivningar	-343 467	-334 762
Årets avskrivningar	-8 705	-8 705
Utgående avskrivningar	-352 172	-343 467

Bokfört värde **60 930** **69 635**

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	0	2 808 523
Takbyte	7 042 286	-2 808 523
Utgående anskaffningsvärde	7 042 286	0

Pågående nyanläggning avser takbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 12 500 000 kr och beräknas färdigt 2020

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	-2 860
Skattekonto	30 956	26 024
	30 956	23 164

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 286	193 193
	162 286	193 193

Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	2 000 000
					2 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	12028156	0,81%	2020-06-03	4 048 546	82 575
SBAB	29640068	1,11%	2020-12-03	3 998 550	43 700
SBAB	30512391	1,47%	2029-12-06	6 976 000	35 000
Stadshypotek	2011840	1,19%	2020-09-01	3 524 872	140 528
Stadshypotek	212083	1,56%	2022-09-30	4 104 436	95 452
Stadshypotek	212084	1,56%	2022-09-30	4 104 436	95 452
Stadshypotek	214629	1,46%	2023-09-01	6 150 928	64 240
Varbergs Sparbank	3713171	1,48%	2020-01-31	8 190 000	180 000
Varbergs Sparbank	9855348802	1,66%	2020-10-31	9 150 000	200 000
				50 247 768	936 947

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **49 310 821**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 563 033

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **936 947** **895 649**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 50 539 000 50 539 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	805	0
Arbetsgivaravgifter	234	0
Övriga kortfristiga skulder	600	23 616
	1 639	23 616

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	76 530	66 044
Övriga upplupna kostnader	12 000	179 472
Förutbetalda hyror och avgifter	707 949	660 763
	796 479	906 279

Övriga noter

Not 18 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer att fortsätta den påbörjade takrenoveringen

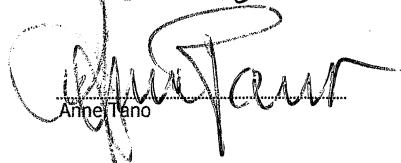
pu

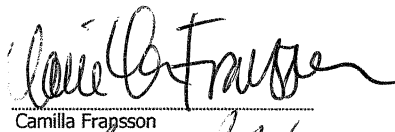
Noter

2019-12-31

2018-12-31

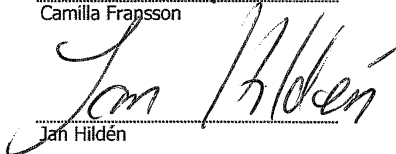
Varberg 10 / 3 2020

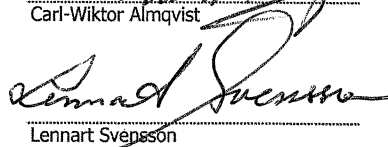

Anne Tano


Camilla Fransson


Carl-Wiktor Almqvist

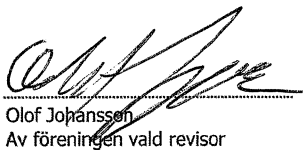

Ivan Gligorin


Jan Hildén


Lennart Svensson


Thomas Ekberg

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning


Olof Johansson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Brf Ginsten i Varberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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:

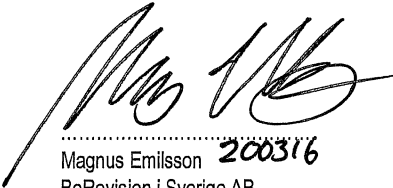
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

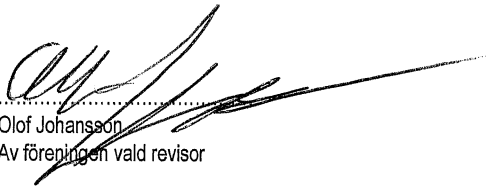
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 11/13 2020


Magnus Emilsson 200316
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Olof Johansson
Av föreningen vald revisor