



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg

Org.nr 716408-0249

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 38:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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
		<hr/>		12 004,5 m ²
Garage	Hyresrätt	130 st		
		3 st		
		<hr/>		
MC	Hyresrätt	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
- Påbörjat takrenovering på fastigheterna

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Avslutat den påbörjade takrenoveringen

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av balkongplattor

Övrigt

Offertter för byte av allmänbelysning, samt byte av entrébelysning på husen 1-6, samt 15-18. Relining av avlopp i kvartershuset har begärts in och godkänts. Åtgärderna kommer att genomföras i början av 2021. Plantering vid och runt kvartershuset har fixats till och belysning har monterats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-09-17. Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 5 302 000 kr.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 412 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte från och med 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 630 kr/kvm. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifter från och med 2021-01-01 med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 636 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 838 736 kr. Under året har föreningen amorterat 895 643 kr, samt flyttat över ett lån från stadshypotek till SBAB. 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.

MU



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Tella, internet
- Securitas, Parkeringsövervakning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. På stämman deltog 28 medlemmar.

I början av året hade föreningen 170 st medlemmar. Under året har medlemsantalet varit oförändrat 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 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lennart Svensson	ledamot, ordförande
Jan Hildén	ledamot, vice ordförande
Per Qvendlid	ledamot, sekreterare
Camilla Fransson	ledamot,
Ivan Gligorin	ledamot
Anne Tano/Antonsson	ledamot
Thomas Ekberg	HSB-ledamot till och med 2020-12-08

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lennart Svensson, samt ledamöterna Anne Tano/Antonsson och Ivan Gligorin.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Svensson, Camilla Fransson, Ivan Gligorian och Jan Hildén, två i förening.

Vicevärdsuppgifterna 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 är Per Qvenild med Jan Hildén som suppleant.

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, Tkr	8 602	8 608	8 369	8 240	8 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 306	2 162	2 080	964	25
Balansomslutning, tkr	75 587	75 331	66 022	66 689	65 963
Eget kapital, tkr	20 906	22 212	20 050	17 969	17 005
Taxeringsvärde, tkr	162 196	162 196	130 293	130 293	130 293
- varav byggnad, tkr	111 796	111 796	95 793	95 793	95 793
Underhållsfond tkr	4 889	6 898	5 645	4 774	5 079
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	630	612	603	591
Bankskuld kr/m ²	4 402	4 186	3 679	3 864	3 939
Räntekostnader kr/m ²	69	53	54	78	78

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 163 000	0	6 898 029	8 988 507	2 161 984
Avsättning underhåll 2020			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkt. från underhållsfond 2020			-3 008 700	3 008 700	
Överföring till balanserat resultat				2 161 984	-2 161 984
Årets resultat					-1 306 155
Belopp vid årets slut	4 163 300	0	4 889 329	13 159 191	-1 306 155

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	13 159 191
Årets resultat	<u>-1 306 155</u>
	11 853 036

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>11 853 036</u>
	11 853 036

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 889 329 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 602 219	8 608 095
Summa rörelsens intäkter		8 602 219	8 608 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 881 207	-3 558 649
Periodiskt underhåll	Not 3	-3 008 700	-316 040
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 375	-58 638
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-117 469	-122 060
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 118 682	-1 767 589
Summa rörelsens kostnader		-9 182 433	-5 822 976
Rörelseresultat		-580 214	2 785 119
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 875	13 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 816	-636 801
Summa finansiella poster		-725 941	-623 135
Årets resultat		-1 306 155	2 161 984
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 306 155	2 161 984
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		3 008 700	316 040
Resultat efter fondförändring		702 545	1 178 024

ju

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 15	Not 7	68 470 618	56 424 877
Mark			1 916 844	1 916 844
Markanläggningar		Not 8	1 343 796	1 455 778
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	52 225	60 930
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 10	0	7 042 286
			<u>71 783 483</u>	<u>66 900 715</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 71 783 983 66 901 215

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			340	9 839
Avräkningskonto HSB Göta			2 060 357	6 226 617
Övriga fordringar		Not 12	30 956	30 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	211 019	162 286
			<u>2 302 672</u>	<u>6 429 698</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 14	1 500 000	2 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar 3 802 672 8 429 698

Summa tillgångar**75 586 655 75 330 913**

pl

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 163 300

4 163 300

Fond för yttre underhåll

4 889 329

6 898 029

9 052 62911 061 329*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

13 159 191

8 988 507

Årets resultat

-1 306 1552 161 98411 853 03611 150 491

Summa eget kapital

20 905 66522 211 820**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

44 137 762

49 310 821

44 137 76249 310 821*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 700 974

936 947

Leverantörsskulder

749 511

1 732 769

Skatteskulder

33 713

25 491

Fond för inre underhåll

299 386

314 948

Övriga skulder

Not 16

3 233

1 639

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

756 411

796 479

10 543 2283 808 272

Summa skulder

54 680 99053 119 093**Summa eget kapital och skulder****75 586 655****75 330 913**

fll

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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	1,6
Ombyggnader	2,0
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.

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 1 429 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		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	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	7 563 900
	Hyror	975 624	975 424
	Övriga intäkter	62 695	68 771
		8 602 219	8 608 095
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	596 883	563 954
	Reparationer	109 490	81 644
	El	161 503	156 792
	Uppvärmning	1 172 001	1 188 327
	Vatten	505 911	447 946
	Sophämtning	233 532	202 791
	Kabel-TV, internet	311 243	311 369
	Övriga avgifter	111 624	118 159
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	246 040	240 970
	Förvaltningsarvoden	213 549	204 225
	Övriga driftskostnader	219 431	42 472
		3 881 207	3 558 649
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	3 008 700	316 040
		3 008 700	316 040
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 875	14 138
	Medlemsavgifter	44 500	44 500
		56 375	58 638

HLL



Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 950	75 750
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	17 900	20 304
	Sociala kostnader	20 119	23 481
		<u>117 469</u>	<u>122 035</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 997 995	1 646 902
	Inventarier	8 705	8 705
	Markanläggningar	111 982	111 982
		<u>2 118 682</u>	<u>1 767 589</u>

M



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2100 1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	75 730 833	75 730 833
Årets investeringar	14 043 736	0
Årets försäljning/ utrangering tak	-598 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 176 135	75 730 833
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 305 956	-17 659 054
Årets avskrivningar	-1 997 995	-1 646 902
Årets försäljning/utrangering tak	598 434	0
Utgående avskrivningar	-20 705 517	-19 305 956
Utgående bokfört värde	68 470 618	56 424 877
Taxeringsvärde för Tor 1		
Byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Byggnad - lokaler	3 796 000	3 796 000
	111 796 000	111 796 000
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	2 400 000	2 400 000
	50 400 000	50 400 000
Taxeringsvärde totalt	162 196 000	162 196 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 239 652	2 239 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 239 652	2 239 652
Ingående ackumulerade avskrivningar	-783 874	-671 892
Årets avskrivningar	-111 982	-111 982
Utgående avskrivningar	-895 856	-783 874
Bokfört värde	1 343 796	1 455 778
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	413 102	413 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 102	413 102
Ingående avskrivningar	-352 172	-343 467
Årets avskrivningar	-8 705	-8 705
Utgående avskrivningar	-360 877	-352 172
Bokfört värde	52 225	60 930
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde takrenovering	7 042 286	0
Årets investering	7 001 450	7 042 286
Omfört till byggnad takrenovering	-14 043 736	0
Utgående anskaffningsvärde	0	7 042 286
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto		30 956	30 956		
		30 956	30 956		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 019	162 286		
		211 019	162 286		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-02-04	2021-05-04	3 mån	0,30%	1 500 000
					1 500 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	12028156	0,88%	2021-06-03	3 965 980	3 965 980
SBAB	29640068	0,63%	2021-12-03	3 954 850	3 954 850
SBAB	30512391	1,47%	2029-12-06	6 836 000	140 000
SBAB	30712056	0,96%	2025-02-14	6 871 000	140 000
SBAB	30747623	1,12%	2027-02-15	8 156 250	45 000
SBAB	31416396	1,19%	2030-11-14	8 950 000	200 000
Stadshypotek AB	212083	1,56%	2022-09-30	4 008 984	95 452
Stadshypotek AB	212084	1,56%	2022-09-30	4 008 984	95 452
Stadshypotek AB	214629	1,46%	2023-09-01	6 086 688	64 240
				52 838 736	8 700 974
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					44 137 762
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 306 686
Kortfristig del av långfristig skuld				8 700 974	936 947
Nya direktiv gör att 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.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttaga pantbrev i fastighet				57 324 000	57 324 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 125	805
Arbetsgivaravgifter				1 108	234
Övriga kortfristiga skulder				0	600
				3 233	1 639
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				54 069	76 530
Övriga upplupna kostnader				12 000	12 000
Förutbetalda hyror och avgifter				690 342	707 949
				756 411	796 479

JK




Noter

2020-12-31


2019-12-31

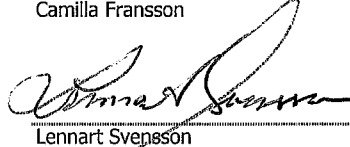
Varberg 9/3 2021

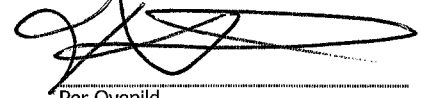

Anne Antonsson


Camilla Fransson



Ivan Gregorin


Jan Hildén


Lennart Svensson


Per Qvenild

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Olof Johansson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson 16/3 2021
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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

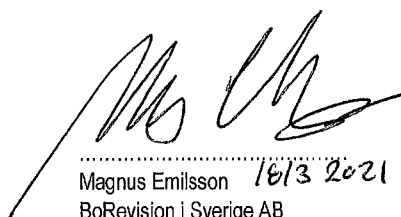
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

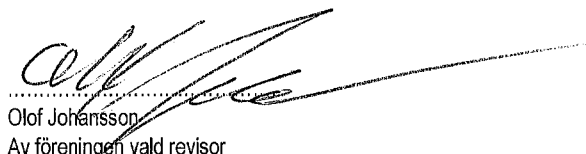
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 9/3 2021



Magnus Emilsson 16/3 2021
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Olof Johansson
Av föreningen vald revisor