allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ginsten i Varberg

Org.nr 716408-0249

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01--2017-12-31,
föreningens 36:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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	m²
		44	st	3	rok	3 709,0	m²
		56	st	4	rok	6 162,0	m²
		130	st			12 004,5	m²
Garage	Hyresrätt	130	st				
MC	Hyresrätt	3	st				
		133	st				
Totalt		263	st			12 004,5	m²

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- På 10 gavlar har det monterat underhållsfria skivor för att motverka frostsprängning
- Yttertak har renoverats på husen 3 och 5

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 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

Under året har föreningen påbörjat relining av avloppsstammar. Arbetet beräknas att avslutas under 2018 och beräknad kostnad för arbetet är 4 000 000 inkl moms.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-09-12. Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 10 389 000 kr.

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 1 300 000 kr reserverats för 2018 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av tak
- Byte av expansionskärl
- Renovering av värmekulvert

I den långsiktiga underhållsplanen ligger takrenovering närmast.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 603 kr/kvm. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att höja årsavgifter med 1,5 % från och med 2018-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 612 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 387 932 kr. Under året har föreningen amorterat 898 427 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
- Securitas, Parkeringsövervakning

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-25. På stämman deltog 22 medlemmar. Extra stämma hölls 2017-08-22, då enhälligt beslut togs att anta nya stadgar, HSB normal stadgar 2011 version 5. På extra stämman närvarade 38 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 166 (fg år 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.
Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lennart Svensson	ledamot, ordförande
Jan Hildén	ledamot, vice ordförande
Camilla Fransson	ledamot, sekreterare
Ivan Gligorin	ledamot
Anna-Karin Svensson	ledamot
Stefan Jansson	ledamot
Thomas Ekberg	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Svensson, Anna-Karin Svensson, Camilla Fransson och Jan Hildén.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Svensson, Camilla Fransson, Anna-Karin Svensson och Jan Hildén, två i förening.

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

Revisor har varit Ove Johanzon med Kenth Standert som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till distriktsstämman har varit Lennart Svensson och Ivan Gligorin med Stefan Jansson och Jan Hildén som ersättare.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettomsättn, Tkr	8 240	8 090	7 963	7 823	7 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	964	25	843	2 099	1 779
Balansomslutning, tkr	66 689	65 963	66 820	53 101	46 607
Eget kapital, tkr	17 969	17 005	16 980	16 137	14 039
Taxeringsvärde, tkr	130 293	130 293	107 356	107 356	107 356
- varav byggnad, tkr	95 793	95 793	81 050	81 050	81 050
Underhållsfond tkr	4 774	5 079	4 246	3 504	2 343
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	603	591	606	622	622
Bankskuld kr/m²	3 864	3 939	4 008	2 346	2 486
Räntekostnader kr/m²	78	78	77	81	83

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 163 000	0	5 078 672	7 738 393	24 957
Resultatdisp enl stämmobeslut -16			-673 402	698 359	-24 957
			4 405 270	8 436 752	
Avsättn enl plan yttre underhåll -17			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -17			-1 031 278	1 031 278	
Årets resultat					919 301
Belopp vid årets slut	4 163 300	0	4 773 992	8 068 030	919 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	8 068 030
Årets resultat	964 137
	9 032 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfonden	802 000
Balanserad vinst	8 230 166
	9 032 166

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 575 992 kr.

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

allabrf.se

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 240 400	8 090 389
Summa rörelsens intäkter		8 240 400	8 090 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 625 049	-3 575 450
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 031 278	-1 773 402
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 913	-54 638
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-109 167	-88 186
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 661 209	-1 652 504
Summa rörelsens kostnader		-6 481 616	-7 144 180
Rörelseresultat		**1 758 784**	**946 209**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 062	12 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 709	-933 361
Summa finansiella poster		-794 647	-921 252
Årets resultat		**964 137**	**24 957**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		964 137	24 957
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 400 000	-1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 031 278	1 773 402
Resultat efter fondförändring		**595 415**	**698 359**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	55 503 267	57 043 789
Mark		1 916 844	1 916 844
Markanläggningar	Not 8	1 679 742	1 791 724
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	78 340	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	2 808 523	0
		61 986 716	60 752 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		61 987 216	60 752 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 173	-1 800
Avräkningskonto HSB Göta		4 480 902	536 300
Övriga fordringar	Not 12	18 232	4 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	173 206	171 148
		4 701 513	709 978
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 500 000
Summa omsättningstillgångar		4 701 513	5 209 978
Summa tillgångar		**66 688 729**	**65 962 835**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 14		
Medlemsinsatser		4 163 300	4 163 300
Fond för yttre underhåll		4 773 992	5 078 672
		8 937 292	9 241 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 068 030	7 738 393
Årets resultat		964 137	24 957
		9 032 166	7 763 350
Summa eget kapital		17 969 458	17 005 322
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	45 484 126	46 387 926
		45 484 126	46 387 926
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		903 806	898 433
Leverantörsskulder		1 149 484	447 106
Skatteskulder		11 514	5 404
Fond för inre underhåll		389 653	438 437
Övriga skulder	Not 16	15 704	15 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	764 984	764 965
		3 235 145	2 569 587
Summa skulder		48 719 271	48 957 513
Summa eget kapital och skulder		**66 688 729**	**65 962 835**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,2
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 tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 315 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

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.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	7 235 483	7 093 164
	Hyror	964 754	960 324
	Övriga intäkter	40 163	36 901
		8 240 400	**8 090 389**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	628 731	521 742
	Reparationer	264 484	301 351
	El	137 460	148 503
	Uppvärmning	1 185 616	1 195 566
	Vatten	358 680	407 615
	Sophämtning	198 860	196 734
	Kabel-TV, internet	275 968	252 465
	Övriga avgifter	101 341	88 536
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	223 880	217 770
	Förvaltningsarvoden	212 799	204 102
	Övriga driftskostnader	37 230	41 066
		3 625 049	**3 575 450**
Not 3	**Periodiskt underhåll**		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 031 278	1 773 402
		1 031 278	**1 773 402**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	10 413	10 138
	Medlemsavgifter	44 500	44 500
		54 913	**54 638**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	61 410	58 380
	Revisorsarvode	1 800	1 800
	Löner och andra ersättningar	23 500	9 300
	Sociala kostnader	22 457	18 706
		109 167	88 186
Not 6	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 540 522	1 540 522
	Inventarier	8 705	0
	Markanläggning	111 982	111 982
		1 661 209	**1 652 504**

allabrf.se
HSB - där möjligheterna bor

Noter		2017-12-31	2016-12-31
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	71 515 419	71 515 419
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 515 419	71 515 419
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 471 630	-12 931 108
	Årets avskrivningar	-1 540 522	-1 540 522
	Utgående avskrivningar	-16 012 152	-14 471 630
	Utgående bokfört värde	**55 503 267**	**57 043 789**
	Taxeringsvärde för Tor 1		
	Byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Byggnad - lokaler	3 793 000	3 793 000
		95 793 000	95 793 000
	Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Mark - lokaler	1 500 000	1 500 000
		34 500 000	34 500 000
	Taxeringsvärde totalt	130 293 000	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	-447 928	-335 946
	Årets avskrivningar	-111 982	-111 982
	Utgående avskrivningar	-559 910	-447 928
	Bokfört värde	**1 679 742**	**1 791 724**
Not 9	**Inventarier, verktyg och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	326 057	326 057
	Årets investeringar	87 045	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 102	326 057
	Ingående avskrivningar	-326 057	-326 057
	Årets avskrivningar	-8 705	0
	Utgående avskrivningar	-334 762	-326 057
	Bokfört värde	**78 340**	**0**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Avser relining	2 808 523	0
	Utgående anskaffningsvärde	**2 808 523**	**0**
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	18 232	4 330
		18 232	**4 330**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 206	171 148

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter

	2017-12-31	2016-12-31
	173 206	**171 148**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp

allabrf.se

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 163 300	0	5 078 672	7 738 393	24 957
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 468 722		-1 468 722
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-1 773 402		1 773 402
Överföring till balans. Resultat				329 637	-329 637
Årets resultat					964 137
Belopp vid årets slut	**4 163 300**	**0**	**4 773 992**	**8 068 030**	**964 137**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	205418	1,01%	2018-09-01	6 279 408	64 240
Stadshypotek	212084	1,57%	2022-09-30	4 295 340	95 452
Stadshypotek	212083	1,57%	2022-09-30	4 295 340	95 452
Stadshypotek	201334	1,20%	2017-09-01	3 805 928	140 528
Stadshypotek	194427	3,38%	2018-03-01	1 330 693	13 972
Stadshypotek	204213	1,45%	2018-03-01	4 085 950	43 700
SBAB	12028156	0,70%	2018-05-30	4 195 273	70 462
Varbergs Sparbank	9855348802	1,66%	2020-10-31	9 550 000	200 000
Varbergs Sparbank	3713171	1,48%	2019-10-31	8 550 000	180 000
				46 387 932	903 806

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**45 484 126**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	41 868 902
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**903 806** **898 433**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	50 539 000	50 539 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 240	1 440
Arbetsgivaravgifter	650	1 281
Övriga kortfristiga skulder	13 814	12 521
	15 704	**15 242**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 255	99 313
Övriga upplupna kostnader	9 000	17 686
Förutbetalda hyror och avgifter	673 729	647 966
	764 984	**764 965**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Varberg 6/3 2018

Anna-Karin Svensson

Camilla Fransson

Ivan Gligorin

Jan Hildén

Lennart Svensson

Stefan Jansson

Thomas Ekberg

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03 - 17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ove Johanzon
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ginsten för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2017 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 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 17 / 3 2018

Magnus Emilsson	Ove Johanzon
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor