



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLSLÄNDAN I SKÖVDE

Organisationsnummer 716410-3413



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trollsländan i Skövde
Org nr 716410-3413

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan i maj 2019.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019 och ska förnyas under år 2029.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Trollsländan 2 färdigställdes år 1981 till en sammanlagd produktionskostnad av 33 413 000 kronor. På fastigheten finns 16 bostadshus med tillsammans 91 st radhuslägenheter i 1- och 1½-plan med adresserna Barkvägen 1-31. Den totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 9 474 m².

R o k	Antal
3	28
4	44
5	19
Totalt	91

I föreningen finns även ett kvartershus och nio st garagebyggnader med 91 st bilplatser. På området finns 48 st parkeringsplatser (26 st förhyrda platser samt 22 st besöksplatser).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av ytterdörrar
- Målning av balkonger

Totala underhållskostnader uppgick till ca 299 tkr.

Totala kostnader för investeringar uppgick till ca 1 613 tkr.

Under året har avhjälpande reparationer utförts för ca 219 tkr.

Styrelsens stadgeenliga besiktning utfördes 2019-09-12.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Införande av matavfallssortering
- Energibesparande åtgärder för uppvärmning

Ekonomi

I januari 2020 skedde ingen höjning av årsavgifterna och den genomsnittliga årsavgiften är 566 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 291 241 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av föreningens tre banklån ska villkorsändras under år 2020.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning samt skötsel av undercentral
- Telia avseende kabel-tv, bredband samt telefoni
- Schneider Electrics avseende övervakning av mätvärden samt årlig besiktning i undercentral
- Skövde Nät AB avseende elleverans
- Skövde Värmeverk avseende uppvärmning
- Skövde Kommun tekniska förvaltning avseende vatten
- Avfallshantering Östra Skaraborg samt XR Miljöhantering avseende renhållning och sophantering
- Securitas avseende parkering inom området
- Firesafe avseende service av brandsläckare



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar (föregående år 129) varav 128 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits varav två genom gåva.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 15 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Åke Jarstål	ordförande
Ingvar Hallgren	vice ordförande
Dorothea Lückner	sekreterare
Yvonne von Knorring	ledamot
Kenth Berggren	ledamot
Leif-Erik Karlsson	ledamot
Rune Bergsten	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Åke Jarstål, Ingvar Hallgren, Dorothea Lückner och Kenth Berggren. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åke Jarstål, Leif-Erik Karlsson, Dorothea Lückner och Ingvar Hallgren, två i förening.

Vicevärd

Inger Anemo har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Bengt Vildhede med Berit Lindoff som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen består av Peter Laage (ordförande) och Thomas Lindoff.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Ingvar Hallgren varit och brandskyddsansvarig har Kenth Berggren varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Yvonne von Knorring varit.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 713	5 715	5 713	5 710	5 699
Resultat efter finansiella poster tkr	1 024	- 65	1 629	683	1 145
Soliditet %	53	50	50	46	45
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankskuld tkr	14 291	14 684	15 094	15 384	15 630
Räntekostnader kr/m2	21	22	24	33	40
Drifts-/personalkostnader kr/m2	353	325	297	324	305
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	566	566	566	566	566
Fond för yttre underhåll tkr	7 704	7 553	9 003	8 366	7 319
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	47	25	92	131	119

*Jämförelsetal kan avvika pga. ändrade redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 602 100	0	7 552 683	4 907 874	-64 549
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-64 549	64 549
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-299 084	299 084	
Årets resultat					1 024 401
Belopp vid årets slut	3 602 100	0	7 703 599	4 692 409	1 024 401

Handwritten mark

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	4 843 325
Årets resultat	1 024 401
Reservering till fond för yttre underhåll, enl budget	- 450 000
Ianspråktagande ur yttre fond, årets underhåll	<u>299 084</u>
Summa till stämmans förfogande	5 716 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 716 810
-------------------------	-----------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	7 703 599
--	-----------





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 713 133	5 715 418
Summa intäkter		5 713 133	5 715 418
Driftskostnader	Not 2	-3 172 720	-2 906 236
Underhållskostnader	Not 3	-299 084	-1 683 470
Personalkostnader	Not 4	-169 723	-173 589
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-851 761	-811 427
Summa rörelsekostnader		-4 493 288	-5 574 722
Rörelseresultat		1 219 845	140 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 123	4 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-201 567	-209 644
Summa finansiella poster		-195 444	-205 244
Årets resultat		1 024 401	-64 549
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-450 000	-233 000
Disposition underhållsfond		299 084	1 683 470
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-150 916	1 450 470
Resultat efter fondförändring		873 485	1 385 921

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	24 982 007	24 220 436
	<u>24 982 007</u>	<u>24 220 436</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

24 982 507 **24 220 936**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 163	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 11	2 145 165	2 409 762
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	252 928	175 005
	<u>2 399 256</u>	<u>2 584 767</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	5 000 000	5 000 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

7 399 256 **7 584 767**

Summa tillgångar

32 381 763 **31 805 703**

14



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

3 602 100

3 602 100

7 703 599

7 552 683

11 305 699

11 154 783

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

4 692 409

4 907 874

1 024 401

-64 549

5 716 810

4 843 325

Summa eget kapital

17 022 509

15 998 108

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 859 041

14 266 126

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

432 200

417 591

Leverantörsskulder

293 391

381 654

Skatteskulder

179 175

147 120

Övriga skulder

Not 16

20 942

22 897

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

574 505

572 206

1 500 213

1 541 468

Summa skulder

15 359 254

15 807 594

Summa Eget kapital och skulder

32 381 763

31 805 703

[Signature]



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

MC



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 358 084	5 358 084
	Hyrer	46 500	44 700
	Övriga intäkter	308 549	312 634
		5 713 133	5 715 418
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	532 045	450 807
	Tv/datakostnader	310 334	310 196
	Reparationer	219 520	219 218
	El	99 880	62 433
	Uppvärmning	847 181	833 654
	Vatten	266 194	267 407
	Sophämtning	173 382	105 837
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	355 020	355 020
	Medlemsavgifter	38 695	38 140
	Försäkringar	93 335	90 853
	Förvaltningsarvoden	145 697	143 361
	Övriga driftskostnader	91 437	29 310
		3 172 720	2 906 236
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	299 084	1 683 470
		299 084	1 683 470
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	82 320	81 840
	Vicevärdsarvode	60 000	60 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	4 400	4 400
	Sociala kostnader	21 003	25 349
		169 723	173 589
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	851 761	811 427
		851 761	811 427
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 137	1 164
	Övriga ränteintäkter	4 986	3 236
		6 123	4 400
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	201 567	209 644
		201 567	209 644

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1980

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	38 673 766	38 673 766
Anskaffningsvärde mark	936 349	936 349
Årets investeringar	1 613 332	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 223 447	39 610 115

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 389 679	-14 578 252
Årets avskrivningar	-851 761	-811 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 241 440	-15 389 679

Bokfört värde

24 982 007 **24 220 436**

Taxeringsvärde för Trollsländan 2 i Skövde

Byggnad - bostäder	35 051 000	35 051 000
	35 051 000	35 051 000

Mark - bostäder	12 285 000	12 285 000
	12 285 000	12 285 000

Taxeringsvärde totalt	47 336 000	47 336 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500 **500**

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

1 163	0
1 163	0

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland
Skattekonto

2 116 716	2 381 313
28 449	28 449
2 145 165	2 409 762

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	5 000 000
					5 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 602 100	0	7 552 683	4 907 874	-64 549
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-64 549	64 549
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-299 084	299 084	
Årets resultat					1 024 401
Belopp vid årets slut	3 602 100	0	7 703 599	4 692 409	1 024 401



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3413

HSB Brf Trollsländan

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1603093061	1,49%	2020-06-30	5 462 975	170 200
Stadshypotek AB	12290525367335	1,56%	2022-09-01	4 843 844	150 000
Stadshypotek AB	534971	0,83%	2024-10-30	3 984 422	112 000
				14 291 241	432 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 859 041

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 130 241

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

29 353 000

29 353 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

432 200

417 591

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

12 186

12 042

Arbetsgivaravgifter

4 656

6 855

Övriga kortfristiga skulder

4 100

4 000

20 942

22 897

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

12 290

0

Förutbetalda hyror och avgifter

427 751

408 862

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

134 464

163 344

574 505

572 206

Skövde 17/2 2020

Dorothea Lückner

Ingvar Hallgren

Kenth Berggren

Leif-Erik Karlsson

Rune Bergsten

Yvonne Von Knorring

Åke Jarstål

Vår revisionsberättelse har 28/2 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bengt Vildhede
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollsländan, org.nr. 716410-3413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollsländan för år 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 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 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, förfälskning, 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.

Handskrivet

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 Trollsländan för år 2019 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 revisionssed 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.

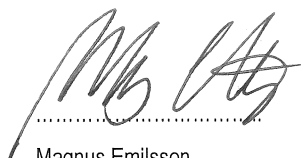
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

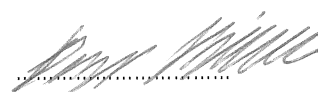
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Skövde den 26, 2 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt Vildhede

Av föreningen vald revisor