



STYRELSEN FÖR HSB Brf Trion i Bollnäs

Org. nr: 7865000595

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



80

KR/KVM
SPARANDE



7382

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



3952

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5,8

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



218

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ


TOMTRÄTT



695


KR/KVM
ÅRSavgIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 80 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer


5-årig resultatprognos är framtagen för att säkerställa sparandet.

 Investeringsbehov 7382 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	--

Styrelsens kommentarer


30-årig underhållsplan finns upprättad.

 Skuldsättning 3952 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--	--	---

 Räntekänslighet 5,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalet räntekänslighet är beräknat på ordinarie årsavgifter samt balkongavgifter och föreningens totala lån inklusive den del som avses att finansieras med balkongavgifterna.

 Energikostnad 218 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
--	---	---	--



Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej



Årsavgift
695 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trion med säte i Bollnäs (786500-0595) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ren 14:11, byggd år 1953 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
57	lägenheter (bostadsrätt)	2 882
19	lokaler (hyresrätt)	412
4	garage	
38	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; stämman hölls utomhus på vår innergård.

Föreningen hade vid årets slut 58 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

em

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Elisabeth Ljungström	ordförande
Anna-Britta Bungner	vice ordförande
Kristina di Zazzo	sekreterare
Gudrun Nord	ledamot
Lasse Olsson	ledamot
Christer Sandström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Ljungström, Gudrun Nord samt Lasse Olsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Ljungström, Anna-Britta Bungner, Kristina di Zazzo och Lasse Olsson två i förening.

Revisor har varit Mats Lindén vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anders Sjöholm samt Lisabell Westergren.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Invigning av innergården med surströmmingsskiva samt glöggmingel också utomhus.

Studieverksamhet

Styrelsen är studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning.

u

Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats från 2020-01-01. Den retroaktiva rättelsen gällande 2018 och 2019 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 64 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-02.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Tvättat fasaderna mot gatan. Markarbeten och asfaltering runt fastigheten. Nya motorvärmare vid sopstationen. Paxfläktar i samtliga badrum. Byte till nya garagedörrar.
2017	Energibesiktning av fönster och balkongdörrar med värmekamera, vilket resulterade i byte av 9 balkongdörrar. Målning av garageportarna. Upprustning av köksdelen i samlingslokalen.
2018	Byte av motorvärmare på Flintvägen vid sopstationen. Energibesiktning av fastigheterna. Byte av ventilerna på handdukstorkarna. Målat gula förrådet.
2019	Interaktion med TBO (balkongbyte). Byte till självtändande lampor i källargångarna på Runvägen samt S:a Bäckvägen. Bytt samtliga rensilar på stuprören. Tagit tillvara plattor från uteplatserna för framtida bruk på innergården.
2020	Återställa innergården med div .växter; 6 st odlingslådor och 2 st uteplatser där de återvunna plattorna använts; flaggstång. Ny miljöstation. Målning av garagetak. Nya lampor vid samtliga entréer. Två nya parkeringsplatser. Förmått kommunen att införa parkeringsförbud utanför vår fastighet på Runvägen. Inköp av ny dator.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Anlägga en blomsteräng längs med Flintvägen vid miljöhuset. Översyn av parkeringsproblematiken på Flintvägen tillsammans med kommunen. Installera kollektivt bredband.

Värmekulverten kommer inte att bytas ut efter samråd med tre olika konsulter.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2021 ingår 64 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 706 kr/m² 2021.

Efter att balkongprojektet färdigställts så startade även aviseringen av balkongavgifter i oktober 2020 med 345 kr per lägenhet och månad.

Motivering till avgiftshöjning: Säkerställa ekonomin för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 430	2 361	2 311	2 261	2 225
Rörelseresultat i tkr	256	342	28	163	-585
Resultat efter finansiella poster i tkr	26	202	-46	80	-683
Balansomslutning i tkr	17 340	17 117	7 974	8 224	8 633
Soliditet %	19,7	19,8	39,0	39,3	36,5
Årsavgift/kvm* i kr	695	685	656	646	636
Driftskostnad/kvm i kr	492	462	505	493	500
Räntekostnad/kvm i kr	70	43	23	26	31
Bankskuld/kvm i kr	3 952	3 930	1 247	1 290	1 337

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 985	184 170	1 636 591	1 266 064	202 232
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				202 232	-202 232
Innevarande års avs/disp			28 257	-28 257	
Årets resultat					25 751
Belopp Vid årets slut	101 985	184 170	1 664 848	1 440 039	25 751

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 636 591
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	64 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-35 743</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 664 848

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 440 039
Årets resultat	<u>25 751</u>
Summa	1 465 790

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 465 790**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

u



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Org nr 786500-0595

RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 430 420	2 360 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 547	0
Summa rörelseintäkter		2 453 967	2 360 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 621 411	-1 522 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 160	-175 613
Underhåll enligt plan	Not 6	-35 743	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-110 861	-134 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-202 761	-185 872
Summa rörelsekostnader		-2 197 935	-2 018 426
Rörelseresultat		256 031	342 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		303	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 403	-140 764
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-135
Summa finansiella poster		-230 280	-139 869
Årets resultat		25 751	202 232

ll



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Trion i Bollnäs

Org nr 786500-0595

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 621 974	7 133 068
Inventarier och installationer	Not 11	1 386	2 426
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	8 306 205
Summa materiella anläggningstillgångar		16 623 360	15 441 699

Summa anläggningstillgångar

16 623 360 **15 441 699**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 294	1 004
Avräkningskonto HSB		617 434	1 269 791
Övriga kortfristiga fordringar		29 764	22 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 831	108 932
Summa kortfristiga fordringar		716 324	1 402 260

Bank

Not 14 **188** **272 591**

Summa kassa och bank

188 **272 591**

Summa omsättningstillgångar

716 511 **1 674 851**

Summa tillgångar

17 339 872 **17 116 550**

u

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		101 985	101 985
Upplåtelseavgifter		184 170	184 170
Fond för yttre underhåll		1 664 848	1 636 591
Summa bundet eget kapital		1 951 003	1 922 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 440 039	1 266 064
Årets resultat		25 751	202 232
Summa fritt eget kapital		1 465 790	1 468 296

Summa eget kapital

Not 15 **3 416 793** **3 391 042**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 102 579	5 019 873
Summa långfristiga skulder		12 102 579	5 019 873

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		915 130	7 925 382
Medlemmarnas inre fond	Not 17	269 122	334 303
Leverantörsskulder		270 745	89 100
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 951	3 951
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	21 300	13 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	340 252	339 142
Summa kortfristiga skulder		1 820 500	8 705 635

Summa skulder

13 923 079 **13 725 508**

Summa eget kapital och skulder

17 339 872 **17 116 550**

ell

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,57 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 284 610 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 003 760	1 974 036
	Balkongavgifter	58 035	0
	Hysesintäkt lokaler	143 562	139 970
	Hysesintäkt garage och bilplatser	86 100	85 620
	Hysesintäkt övrigt	0	3 600
	Årsavgift vatten	68 052	58 493
	Årsavgift el	98 794	127 166
	Avsatt till inre fond	-43 632	-43 632
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 240	14 652
	Övriga fakturerade kostnader	1 733	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	776	623
		2 430 420	2 360 528
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	23 547	0
		23 547	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-249 773	-135 518
	El	-145 360	-191 063
	Uppvärmning	-452 752	-451 970
	Vatten	-119 102	-124 289
	Renhållning	-48 415	-43 696
	Bevakningskostnader	0	-525
	TV, bredband, iptelefoni	-55 845	-44 299
	Obligatoriska besiktningar	-2 250	0
	Serviceavtal	-31 557	-41 332
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-339 498	-344 998
	Försäkringar	-30 482	-26 052
	Fastighetsskatt	-47 599	-47 599
	Övriga driftskostnader	-98 778	-71 450
		-1 621 411	-1 522 792
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 400	-12 583
	Förvaltningskostnader	-113 414	-108 575
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 751	-15 090
	Föreningsverksamhet	-3 186	-2 118
	Kontorsutrustning och -material	-723	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 833	-16 047
	Konsulter	-35 175	0
	Förbrukningsinventarier	-7 578	0
	Medlemsavgifter HSB	-21 100	-21 100
	Kundförluster m m	0	-100
		-227 160	-175 613

lu



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Org nr 786500-0595

Not 6 Underhåll enligt plan		
Målarfärg till takmålning, 2020	-1 368	0
Ny torktumlare, 2020	-34 375	0
	<u>-35 743</u>	<u>0</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-45 000	-68 700
Löner för anställda	0	0
Vicevårdsarvode	-36 996	-36 996
Övriga arvoden	-8 750	0
Revisionsarvode	-3 600	-3 600
Sociala avgifter	-16 515	-24 853
	<u>-110 861</u>	<u>-134 149</u>
		0
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-201 721	-184 833
Inventarier	-1 040	-1 040
Summa avskrivningar	<u>-202 761</u>	<u>-185 872</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviseringsavgifter låneavier	-180	-135
	<u>-180</u>	<u>-135</u>

lu



Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		11 757 675	11 757 675		
Årets investering: Miljöhus		294 984	0		
Årets investering: Balkonger		9 395 643	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		51 000	51 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		21 499 302	11 808 675		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 675 607	-4 490 774		
Årets avskrivningar byggnader		-201 721	-184 833		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 877 328	-4 675 607		
Utgående bokfört värde					
		16 621 974	7 133 068		
Bokförda värden byggnader		16 570 974	7 082 068		
Bokförda värden mark		51 000	51 000		
Fastighetsbeteckning:	Ren 14:11				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	9 400 000	3 143 000	12 543 000	12 543 000
Lokaler		437 000	560 000	997 000	997 000
		9 837 000	3 703 000	13 540 000	13 540 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		75 221	75 221
Utgående anskaffningsvärden		75 221	75 221
Ingående avskrivningar		-72 795	-71 756
Årets avskrivningar		-1 040	-1 040
Utgående avskrivningar		-73 835	-72 795
Utgående bokfört värde		1 386	2 426

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar		8 306 205	13 650
Årets Investering: Balkonger		0	8 292 555
Omklassificering till Byggnader & Mark		-8 306 205	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	8 306 205



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring		34 052
Förutbetalt HSB avtal		32 374
Förutbetalt Telia		1 405
Förutbetalt Securitas		0
		<u>67 831</u>
		30 482
		69 478
		8 788
		<u>184</u>
		<u>108 932</u>

Not 14 Bank		
SBAB-konto		188
		<u>188</u>
		272 591
		<u>272 591</u>

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 985	184 170	1 636 591	1 266 064	202 232
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	202 232	-202 232
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			64 000	-64 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-35 743	35 743	
Årets Resultat					25 751
Belopp vid årets utgång	101 985	184 170	1 664 848	1 440 039	25 751

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2025-01-30	5 954 100	55 850
Stadshypotek		1,55%	2023-06-30	334 903	6 756
Stadshypotek		1,99%	2024-01-30	2 911 750	46 150
Swedbank		1,63%	2026-08-25	1 714 583	25 001
Swedbank		2,02%	2022-01-25	814 500	42 000
Swedbank		1,97%	2021-01-25	710 373	28 202
Swedbank		1,83%	2023-11-24	577 500	29 000
				<u>13 017 709</u>	<u>232 959</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 102 579**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 931 836
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 852 914

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 128 000	13 835 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>14 128 000</u>	<u>13 835 000</u>

uc




HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Trion i Bollnäs

Org nr 786500-0595

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	334 303	319 044
Avsättning	43 632	43 632
Uttag	-108 813	-28 374
	<u>269 122</u>	<u>334 303</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 951	3 951
	<u>3 951</u>	<u>3 951</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 134	1 134
Arbetsgivaravgifter	387	1 124
Övriga kortfristiga skulder	19 779	11 499
	<u>21 300</u>	<u>13 757</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	54 350	35 550
Upplupen el och värme	10 840	66 876
Upplupna sociala avgifter	17 249	11 170
Upplupen snöröjning	0	11 639
Upplupna räntekostnader	9 996	24 294
Upplupen revision	17 500	11 000
Upplupenkostnad div beställda arbeten	34 375	15 741
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 942	162 872
	<u>340 252</u>	<u>339 142</u>

8,4 2021


Anna Britta Bungner


Christer Sandström



Elisabeth Ljungström



Gudrun Nordh


Kristina Di Zazzo


Lars Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-20


Mats Lindén
Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trion i Bollnäs org.nr. 786500-0595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trion i Bollnäs 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 och kassaflöde 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15. Vårt ansvar avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jvi, baserat på det arbetet som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldig att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trion i Bollnäs för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 revisor 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 överträdelse 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.

Bollnäs den 20/4 2021

Eva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindén
Av föreningen vald revisor