

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trion med säte i Bollnäs (org.nr 786500-0595) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

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

#### Föreningsfrågor

En extrastämma hölls den 30 januari 2019. Ärenden på extrastämman var andelstal samt ett första beslut om nya stadgar.

Stämman beslutade:

- Att samtliga lägenheter med balkong eller uteplats får ett andelstalstillägg på 0,0176.
- Att anta nya reviderade stadgar.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2019 och 15 medlemmar deltog. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt togs ett andra beslut om att anta nya reviderade stadgar.

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

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 Kristina di Zazzo samt Anna-Britta Bungner.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

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

Valberedning har varit Anders Sjöholm och Thomas di Zazzo. Sammankallande Anders Sjöholm .

#### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

Surströmmingsskiva, grillkväll, stadsvandring samt grötkväll. Ställt en gemensam bokhylla i mangelrummet för boklån inom föreningen

#### **Studieverksamhet**

Styrelsen är studieorganisatör.

#### **Styrelsens övriga kommentarer:**

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

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **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: 118 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 20191009 av Thomas Elfström.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Tvättat fasaderna mot gatan. Markarbeten och asfaltering Bäck-Flintvägen och Bäck –Runvägen. Nya motorvärmare (ej vid sopstationen). Paxfläktar i samtliga badrum. Byte till nya garagedörrar.
2017	Energibesiktning runt 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 samtliga ventiler till handdukstorkarna. Målat det gula förrådet.
2019	Interaktion med TBO (balkongbyte). Bytt lampor i källargångarna till självtändande (Runvägen och Bäckvägen). Bytt samtliga ränssilar på stuprören. Tagit tillvara plattorna på uteplatserna för framtida bruk på innergården.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byta värmekulvert
2020-2021	Ombyggnad av nuvarande sopstation
2020	Återställa innergården
2020	Nya lampor vid entréerna
2020	Radonmätning (kommunkrav)

Föreningen har gjort en större investering för att byta balkonger under 2019, och slutbesiktningen kommer att ske under 2020.

## Balkongprojektet 2019

När de nya balkongerna blev slutbesiktade och godkända i december 2019 var det två år sedan vi startade detta projekt. Vi hade redan då lagat betongen på ett antal och förstod att något mer behövde göras på våra 64 år gamla balkonger. Efter ett gediget arbete av styrelsen hade vi ett förslag att lämna till medlemmarna vid en extrastämma den 15 oktober 2018. Frågan var: Renovera de gamla eller investera i nya, större inglasade balkonger? Den hade föregåtts av en visning av en balkongmodul den 10 oktober på föreningens mark.

De gamla balkongerna fanns i 4 olika storlekar och uteplatserna varierade också lite i storlek. Tanken var nu att alla balkonger skulle ha samma storlek och uteplatserna skulle också bli balkonger med dörr ut till innergården. Vid stämman hade vi 45st ja-röster via närvaro eller fullmakt till nya balkonger enligt förslaget. Vid styrelsesammanträdet den 19 november 2018 konstaterades att övriga boenden som inte deltagit på stämman eller lämnat fullmakt godkänt stämmans beslut.

Efter att ha studerat gamla ritningar och den ekonomiska planen var det inte lätt att förstå hur kostnaden skulle fördelas. Efter många diskussioner med Malin Hemgren och John Landström på HSB landade vi i alla fall i ett andelstillägg på 0,0176 på alla lägenheter med befintlig balkong eller uteplats. Detta framlades vid en extrastämma den 30 januari 2019 och det blev ett enhälligt ja.

Styrelsen är nöjd med samarbetet med TBO och slutbesiktning gjordes den 17 december 2019. Några fakturor hamnar på 2020 och föreningen har inte fattat beslut ännu om vi ska byta en värmekulvert som går över innergården. Om vi gör det kommer vi att få en ekonomisk kompensation för att själva återställa innergården – i annat fall gör TBO detta. Den exakta kostnaden för varje lägenhet är därför inte fastställd ännu.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 20190101 med 1,5%.

I budget för 2020 ingår 64 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 695 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning: För att säkerställa föreningens ekonomi och framtida underhåll.

## Medlemsinformation

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 361	2 311	2 261	2 225	2 087
Rörelseresultat i tkr	342	28	163	-585	-47
Resultat efter finansiella poster i tkr	202	-46	80	-683	-152
Balansomslutning i tkr	17 117	7 974	8 224	8 633	9 025
Soliditet %	19,8	39,0	39,3	36,5	42,5
Årsavgift/kvm* i kr	685	656	646	636	627
Driftskostnad/kvm i kr	462	505	493	500	499
Räntekostnad/kvm i kr	43	23	26	31	32
Bankskuld/kvm i kr	3 930	1 247	1 290	1 337	1 378

\*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 985	184 170	1 518 591	1 430 433	-46 369
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	-46 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			118 000	-118 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	0
Årets resultat					202 232
Belopp vid årets utgång	101 985	184 170	1 636 591	1 266 064	202 232

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 518 591
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	118 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	1 636 591

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 266 064
Årets resultat	202 232
Summa	1 468 296

**Balanseras i ny räkning** **1 468 296**

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

## RESULTATRÄKNING

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

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 360 528	2 310 999
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 360 528</b>	<b>2 310 999</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 522 792	-1 664 551
Övriga externa kostnader	Not 4	-175 613	-140 275
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-96 911
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-134 149	-195 212
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 872	-185 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 018 426</b>	<b>-2 282 821</b>

### Rörelseresultat

	<b>342 101</b>	<b>28 178</b>
--	----------------	---------------

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 030	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 764	-75 678
Övriga finansiella poster	Not 8	-135	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 869</b>	<b>-74 547</b>

### Årets resultat

	<b>202 232</b>	<b>-46 369</b>
--	----------------	----------------

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	7 133 068	7 317 901
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 306 205	13 650
Inventarier och installationer	Not 11	2 426	3 465
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 441 699</b>	<b>7 335 016</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**15 441 699**

**7 335 016**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 004	5 343
Avräkningskonto HSB		1 269 791	274 929
Aktuell skattefordran	Not 12	0	348
Övriga kortfristiga fordringar		22 533	18 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	108 932	68 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 402 260</b>	<b>367 522</b>

Bank

Not 14

272 591

271 658

**Summa kassa och bank**

**272 591**

**271 658**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 674 851**

**639 180**

**Summa tillgångar**

**17 116 550**

**7 974 196**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	101 985	101 985
Upplåtelseavgifter	184 170	184 170
Fond för yttre underhåll	1 636 591	1 518 591
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 922 746</b>	<b>1 804 746</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 266 064	1 430 433
Årets resultat	202 232	-46 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 468 296</b>	<b>1 384 064</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **3 391 042** **3 188 810**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	5 019 873	3 351 255
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 019 873</b>	<b>3 351 255</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	7 925 382	755 632
Medlemmarnas inre fond	334 303	319 044
Leverantörsskulder	89 100	90 315
Aktuell skatteskuld	3 951	0
Övriga kortfristiga skulder	13 757	7 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 142	261 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 705 635</b>	<b>1 434 131</b>

### Summa skulder

**13 725 508**

**4 785 386**

### Summa eget kapital och skulder

**17 116 550**

**7 974 196**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

### Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

### 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 anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 281 610 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 974 036	1 889 124
	Hysesintäkt lokaler	139 970	147 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	85 620	86 100
	Hysesintäkt övrigt	3 600	3 120
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	58 493	81 444
	Årsavgift konsumtionsavgift el	127 166	138 483
	Avsatt till inre fond	-43 632	-43 632
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 652	5 917
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	623	3 443
		<b>2 360 528</b>	<b>2 310 999</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-135 518	-272 704
	El	-191 063	-200 862
	Uppvärmning	-451 970	-454 986
	Vatten	-124 289	-128 835
	Renhållning	-43 696	-40 519
	Bevakningskostnader	-525	0
	TV, bredband, iptelefoni	-44 299	-40 609
	Serviceavtal	-41 332	-36 492
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-344 998	-309 795
	Försäkringar	-26 052	-24 544
	Fastighetsskatt	-47 599	-43 292
	Övriga driftskostnader	-71 450	-111 914
		<b>-1 522 792</b>	<b>-1 664 551</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 583	-9 188
	Förvaltningskostnader	-108 575	-104 861
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 090	-5 917
	Föreningsverksamhet	-2 118	-1 500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 047	-14 684
	Konsulter	0	-4 125
	Medlemsavgifter HSB	-21 100	0
	Kundförluster m m	-100	0
		<b>-175 613</b>	<b>-140 275</b>



<b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>		
Byte balkongdörr 2018	0	23 084
Byte motorvärmare 2018	0	42 628
Ny avfuktare torkrum 2018	0	31 199
	<u>0</u>	<u>96 911</u>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-68 700	-105 900
Löner för anställda	0	-5 400
Vicevärdsarvode	-36 996	-36 996
Övriga personalkostnader	0	-444
Revisionsarvode	-3 600	-3 500
Sociala avgifter	-24 853	-42 972
	<u>-134 149</u>	<u>-195 212</u>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-184 833	-184 833
Inventarier	-1 040	-1 040
	<u>-185 872</u>	<u>-185 872</u>

<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Aviseringsavgifter låneavier	-135	0
	<u>-135</u>	<u>0</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 757 675	11 757 675
Ingående anskaffningsvärde mark	51 000	51 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 808 675</b>	<b>11 808 675</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 490 774	-4 305 942
Årets avskrivningar byggnader	-184 833	-184 833
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 675 607</b>	<b>-4 490 774</b>

**Utgående bokfört värde**

7 133 068 7 317 901

Bokförda värden byggnader

7 082 068 7 266 901

Bokförda värden mark

51 000 51 000

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	9 400 000	3 143 000	12 543 000	11 714 000
Lokaler		437 000	560 000	997 000	815 000
		<b>9 837 000</b>	<b>3 703 000</b>	<b>13 540 000</b>	<b>12 529 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	13 650	0
Byte av balkonger	8 292 555	13 650
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>8 306 205</b>	<b>13 650</b>

Pågående nyanläggningar avser balkongbyte och planeras vara klart och slutbesiktigat under 2020.  
Den beräknade kostnaden är ca 9,3 miljoner kronor.

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	75 221	75 221
Utgående anskaffningsvärden	75 221	75 221
Ingående avskrivningar	-71 756	-70 716
Årets avskrivningar	-1 040	-1 040
Utgående avskrivningar	-72 795	-71 756
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 426</b>	<b>3 465</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

<b>Not 12 Aktuell skattefordran</b>		
Övrig Skattefordran	0	348
	<u>0</u>	<u>348</u>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkring	30 482	26 052
Förutbetalt HSB avtal	69 478	33 999
Förutbetalt Telia	8 788	7 383
Förutbetalt Securitas	184	1 249
	<u>108 932</u>	<u>68 683</u>

<b>Not 14 Bank</b>		
SBAB konto	272 591	271 658
	<u>272 591</u>	<u>271 658</u>

<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 985	184 170	1 518 591	1 430 433	-46 369
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-46 369	46 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			118 000	-118 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					202 232
Belopp vid årets utgång	<b>101 985</b>	<b>184 170</b>	<b>1 636 591</b>	<b>1 266 064</b>	<b>202 232</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2020-02-07	6 025 000	0
Stadshypotek		1,99%	2024-01-30	2 962 500	45 000
Swedbank		1,64%	2020-08-25	1 756 250	50 000
Swedbank		2,02%	2022-01-25	856 500	42 000
Swedbank		1,97%	2021-01-25	738 505	28 132
Swedbank		1,83%	2023-11-24	606 500	29 000
				<b>12 945 255</b>	<b>194 132</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>5 019 873</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	776 528
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 974 595

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 835 000	6 840 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>13 835 000</u>	<u>6 840 000</u>



Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	319 044	333 166
Avsättning	43 632	43 632
Uttag	-28 374	-57 754
	<u>334 303</u>	<u>319 044</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 951	0
	<u>3 951</u>	<u>0</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 134	1 584
Arbetsgivaravgifter	1 124	1 614
Övriga kortfristiga skulder	11 499	4 725
	<u>13 757</u>	<u>7 923</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	35 550	53 550
Upplupen el och värme	66 876	11 770
Upplupna sociala avgifter	11 170	16 825
Upplupen snöröjning	11 639	0
Upplupna räntekostnader	24 294	9 913
Upplupen revision	11 000	9 180
Upplupen kostnad div beställda arbeten	15 741	8 068
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 872	151 911
	<u>339 142</u>	<u>261 217</u>

23/3 2020

Anna Britta Bungner

Christer Sandström

Elisabeth Ljungström

Gudrun Nordh

Kristina Di Zazzo

Lars Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30

Mats Lindén  
Revisor vald av föreningsstämman

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

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trion 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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

u



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 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 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 trygghetssätt.

### 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.

Bollnäs den 30/11 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mats Lindén

Av föreningen vald revisor