



Org Nr: 716447-6876

Styrelsen för HSB BRF TROLLSLÄNDAN I BORÅS

Org.nr: 716447-6876

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trollsländan i Borås

Org nr 716447-6876

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1963 på fastigheten i Trollsländan 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogshydegatan 2-6 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	1 rok	81,5 m ²
		2 st	2 rok	118,0 m ²
		14 st	3 rok	1 023,0 m ²
		2 st	4 rok	189,0 m ²
		20 st		1 411,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2		65,0 m ²
	Garage	Hyresrätt	10	
		17 st		65,0 m ²
Totalt		37 st		1 476,5 m ²

el



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Renovering av hyreslägenheten.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 759 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett positivt resultat och styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna för närvarande.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 233 000 kr. Under året har föreningen amorterat 115 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 54 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 1 359 kr.

Väsentliga avtal

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på administrativ förvaltning och med 7 Fast på teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman 5 deltog medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar (fg. år 27) 3 medlemmar har avgått och 2 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Pia Lilja Hattinger	ordförande
Laide Tyvik	sekreterare
Martin Albinsson	ledamot
Diana Tran	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Göta



HSB - där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Lilja Hattinger, Laide Tyvik, Martin Albinsson och Diana Tran.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Laide Tyvik, Pia Lilja Hattinger, Diana Tran och Martin Albinsson, två i förening.

Vicevärd har varit Pia Lilja Hattinger samt Per Eng Riksbyggen.

Revisor har varit Sten Forsberg vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Pia Lilja Hattinger.

Valberedning har varit Laide Tyvik och Pia Lilja Hattinger.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 169	1 191	1 190	1 189	1 157
Res. efter finansiella poster, tkr	-23	51	323	318	341
Soliditet	27%	27%	78%	72%	69%
Balansomslutning, tkr	9 116	9 187	3 133	2 925	2 619
Eget kapital, tkr	2 466	2 489	2 437	2 115	1 796
Taxeringsvärde, tkr	16 056	11 628	11 628	11 628	8 827
- varav byggnad, tkr	11 520	8 712	8 712	8 712	6 721
Underhållsfond tkr	1 167	1 327	1 196	1 053	768
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	759	759	759	759	737
Bankskuld kr/m ²	4 221	4 299	314	368	422
Belåningsgrad, %	39%	55%	4%	5%	7%
Räntekostnader kr/m ²	68	56	6	9	12

cl



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	401 523	148 857	1 327 240	559 790	51 418
Resultatdisp. Enl stämmobeslut -18				51 418	-51 418
			1 327 240	611 208	
Avsättning enl plan yttre underhåll -19			15 000	-15 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-175 027	175 027	
Årets resultat					-22 773
Belopp vid årets slut	401 523	148 857	1 167 213	771 235	-22 773

Föreningen äger 1 lägenheter

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	21 927
Årets förändring	0
Belopp vid årets slut	21 927

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	611 208
Avsättning till underhållsfond enl budget	-15 000
Ianspråkt. av underhållsfond motsvarande årets kostn	175 027
Årets resultat	-22 773
	<u>748 462</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>748 462</u>
	748 462

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 167 213 kr.

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

el



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 169 090	1 191 019
Summa rörelsens intäkter		1 169 090	1 191 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-654 434	-750 270
Periodiskt underhåll		-175 027	-51 592
Övriga externa kostnader	Not 3	-22 400	-19 925
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-54 230	-61 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-186 283	-177 394
Summa rörelsens kostnader		-1 092 374	-1 061 018
Rörelseresultat		76 716	130 001
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 488	3 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 978	-81 997
Summa finansiella poster		-99 490	-78 584
Resultat efter finansiella poster		-22 773	51 418
Årets resultat		-22 773	51 418
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-22 773	51 418
Reservering till fond för yttre underhåll		-15 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		175 027	51 592
Resultat efter fondförändring		137 254	3 010

ed

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	7 075 301	6 788 798
Mark		499 800	499 800
Markanläggningar	Not 7	<u>111 750</u>	<u>149 000</u>
		7 686 851	7 437 598

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 7 687 351 7 438 098

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	400
Avräkningskonto HSB Göta		1 330 278	1 657 751
Övriga fordringar	Not 9	36 085	31 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>61 798</u>	<u>58 525</u>
		1 428 161	1 748 417

Summa omsättningstillgångar 1 428 161 1 748 417

Summa tillgångar 9 115 512 9 186 515

e

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	401 523	401 523
Upplåtelseavgifter	148 857	148 857
Fond för yttre underhåll	1 167 213	1 327 240
	<u>1 717 593</u>	<u>1 877 620</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	771 235	559 790
Årets resultat	-22 773	51 418
	<u>748 462</u>	<u>611 208</u>

Summa eget kapital 2 466 055 2 488 828

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>6 068 000</u>	<u>6 208 000</u>
		6 068 000	6 208 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	165 000	140 000
Leverantörsskulder		79 655	191 833
Fond för inre underhåll		10 457	10 457
Övriga skulder	Not 11	1 120	1 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>325 225</u>	<u>146 277</u>
		581 457	489 687

Summa skulder 6 649 457 6 697 687

Summa eget kapital och skulder 9 115 512 9 186 515

ed

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 321 580 kr.

ed



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	1 071 372
	Hyror	104 233
	Övriga intäkter	5 113
	Bruttoomsättning	1 180 718
	Hysesbortfall	-11 628
		1 169 090
		1 191 019
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	58 595
	Reparationer	48 128
	El	24 119
	Uppvärmning	184 195
	Vatten	86 036
	Sophämtning	39 330
	Kabel-TV, internet	28 750
	Övriga avgifter	20 260
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 740
	Förvaltningsarvoden	94 456
	Övriga driftskostnader	41 825
		654 434
		750 270
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	10 900
	Medlemsavgifter	11 500
		22 400
		19 925
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	20 000
	Vicevärdsarvode	20 000
	Revisorsarvode	2 000
	Löner och andra ersättningar	800
	Sociala kostnader	11 430
		54 230
		61 837
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	149 033
	Markanläggningar	37 250
		186 283
		177 394



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 349 863	4 125 200
Årets investeringar	435 536	6 152 300
Årets försäljning/ utrangering	0	-927 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 785 399	9 349 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 561 065	-3 348 558
Årets avskrivningar	-149 033	-140 144
Årets försäljning/utrangering	0	927 637
Utgående avskrivningar	-2 710 098	-2 561 065
Utgående bokfört värde	7 075 301	6 788 798
Taxeringsvärde för Trollsländan 2		
Byggnad - bostäder	11 400 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	120 000	112 000
	11 520 000	8 712 000
Mark - bostäder	4 536 000	2 916 000
	4 536 000	2 916 000
Taxeringsvärde totalt	16 056 000	11 628 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	372 500	372 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 500	372 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-223 500	-186 250
Årets avskrivningar	-37 250	-37 250
Utgående avskrivningar	-260 750	-223 500
Bokfört värde	111 750	149 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	1 587	2 467
Skattekonto	32 498	27 274
Övriga fordringar	2 000	2 000
	36 085	31 741



Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Hypo	412202	1,63%	2023-03-30	5 850 000	125 000
Stadshypotek	418492	1,25%	2021-04-30	383 000	40 000
				6 233 000	165 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 068 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 408 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					165 000 140 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					6 468 000 6 468 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				1 120	1 120
				1 120	1 120
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				24 914	1 164
Övriga upplupna kostnader				208 921	65 799
Förutbetalda hyror och avgifter				91 390	79 314
				325 225	146 277

cd



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Borås

1/4

2020


Diana Tran

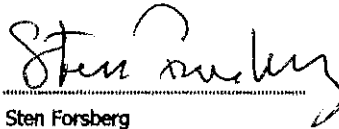

Pia Liija Hartinger

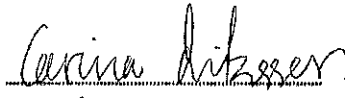

Lalde Tyvik


Martin Albinsson


Siv Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sten Forsberg
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollsländan org.nr. 716447-6876

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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

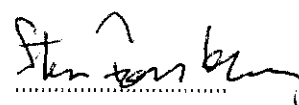
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Borås den 24/4 2020


Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Sten Forsberg

Av föreningen vald revisor