



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Trollenäs i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 december 1966, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 december 1970 och nuvarande stadgar registrerades den 31 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1968 på fastigheten Hovdala 1-3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Rönnebergavägen 1-25 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	882
2	78	5 070
3	96	7 872
	192	13 824
Lokaler, hyresrätt	51	380
Garage	72	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Dahlqvist	ordförande, vald till stämman 2021
Gerth Dehman	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Anna Dalros	sekreterare, vald till stämman 2021
Björn Lindberg	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Christian Skantz	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Mats Karlsson	Adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Johnny Roj samt revisor Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 24 juni 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

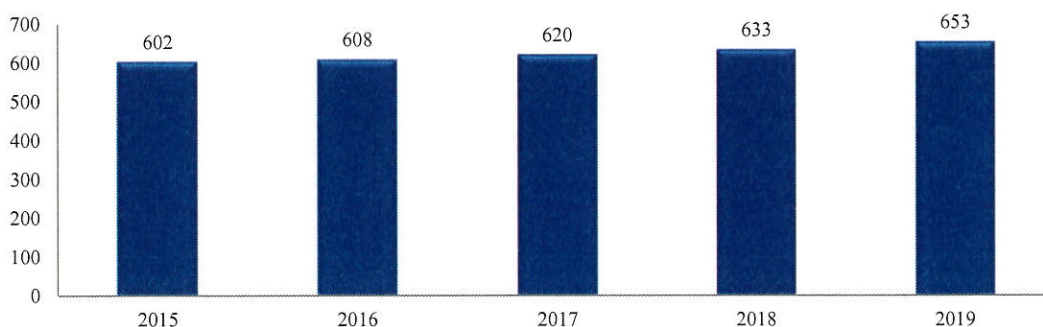
Underhåll

2018 - underhåll i form av tilläggsisolering av vindar, elbesiktning samt undersökning av fastighetens stammar skett.

2019 - 8st nya tvättmaskiner har installerats, ny parkering med laddstolpar har färdigställts, samtliga avlopp har underhållsspolats samt så har nya källardörrar monterats på Rönnebergavägen 3 & 15.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 653 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 4% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 633 282 kr. Under året har föreningen amorterat 124 621 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 77 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	243
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	245



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	243
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	245

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 21 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	9 910	9 225	9 051	8 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	934	1 875	-1 438	1 213
Eget kapital, tkr	10 151	9 217	7 342	8 780
Taxeringsvärde, tkr	144 044	99 198	99 198	99 198
-varav byggnad, tkr	104 760	73 421	73 421	73 421
Soliditet	45%	42%	35%	41%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	653	633	620	608
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	697	706	716	726
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	12	12	14	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	7%	10%	10%	10%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	459	0	140	16
Avskrivning/m ² byggnadsyta	30	25	28	28

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	693 500	1 672 081	4 976 453	1 874 689	9 216 723
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			1 874 689	-1 874 689	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		509 000	-509 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-458 860	458 860		0
Årets resultat				933 960	933 960
Belopp vid årets utgång	693 500	1 722 221	6 801 002	933 960	10 150 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 851 142
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-509 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	458 860
Årets resultat	933 960
Summa till stämmans förfogande	7 734 962

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	7 734 962





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 508 599	9 224 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400 996	874 214
Summa rörelseintäkter		9 909 595	10 098 864

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 574 406	-7 166 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 380	-397 905
Underhåll enligt plan	Not 6	-458 860	-5 900
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-143 273	-148 064
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-418 233	-349 304
Summa rörelsekostnader		-8 815 152	-8 067 843

Rörelseresultat

1 094 443 **2 031 021**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 559	7 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 042	-164 151
Summa finansiella poster		-160 483	-156 332

Årets resultat

933 960 **1 874 689**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	933 960	1 874 689
Reservering till fond för yttre underhåll	-509 000	-309 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	458 860	5 900
Överföring till balanserat resultat	883 820	1 571 589

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	17 667 315	15 583 655
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 428 294
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Särskilda fordringar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 667 315	17 011 948

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 667 815 **17 012 448**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		27	8 927
Kundfordringar		10 338	9 431
Avräkningskonto HSB		67 684	1 760 399
Aktuell skattefordran	Not 13	135 171	140 911
Övriga kortfristiga fordringar		21 971	21 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	168 260	76 709
Summa kortfristiga fordringar		403 451	2 018 345

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	0

Bank

Summa kassa och bank

Not 16	2 568 886	2 674 312
	2 568 886	2 674 312

Summa omsättningstillgångar

4 672 337 **4 692 657**

Summa tillgångar

22 340 152 **21 705 105**





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		693 500	693 500
Fond för yttre underhåll		1 722 221	1 672 081
Summa bundet eget kapital		2 415 721	2 365 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 801 002	4 976 453
Årets resultat		933 960	1 874 689
Summa fritt eget kapital		7 734 961	6 851 142
Summa eget kapital	Not 17	10 150 682	9 216 723
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	9 497 002	9 621 623
Övriga långfristiga skulder	Not 19	8 000	0
Summa långfristiga skulder		9 505 002	9 621 623
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		136 280	136 280
Medlemmarnas inre fond	Not 20	887 465	849 382
Leverantörsskulder		528 968	949 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	4 126	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 127 629	932 011
Summa kortfristiga skulder		2 684 468	2 866 760
Summa skulder		12 189 470	12 488 383
Summa eget kapital och skulder		22 340 152	21 705 105

CB



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	933 960	1 874 689
Avskrivningar	418 233	349 304
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 352 193</u>	<u>2 223 993</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 424 072	1 914
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-174 292</u>	<u>-1 002 787</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 601 973</u>	<u>1 223 120</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 575 492</u>	<u>-1 428 294</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 575 492</u>	<u>-1 428 294</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-124 621	-136 280
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-124 621</u>	<u>-136 280</u>
Årets kassaflöde	-98 140	-341 454
Likvida medel vid årets början	4 434 711	4 776 165
Likvida medel vid årets slut	4 336 571	4 434 712

CB

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.

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.

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

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 842 tkr.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 007 896	8 745 828
	Hysesintäkt lokaler	41 700	41 370
	Hysesintäkt garage och bilplatser	259 200	216 000
	Hysesintäkt övrigt	11 715	47 360
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 350	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	283 500	283 500
	Avsatt till inre fond	-151 504	-151 504
	Övriga intäkter i verksamheten	450	2 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	24 526	3 411
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 766	38 685
		9 508 599	9 226 650
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	113 189	315 290
	Bidrag	100 000	0
	Övrigt	187 807	172 849
		400 996	488 139
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-702 112	-670 319
	El	-323 098	-239 184
	Uppvärmning	-2 178 915	-1 983 853
	Vatten	-755 585	-740 988
	Renhållning	-370 073	-348 801
	Bevakningskostnader	-3 423	0
	TV, bredband, iptelefoni	-469 152	-517 728
	Serviceavtal	-625	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 301 173	-1 878 871
	Försäkringar	-158 610	-122 273
	Fastighetsskatt	-284 424	-278 684
	Övriga driftskostnader	-27 215	-1 894
		-7 574 406	-6 782 595

CP



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-10 189	-15 400
Förvaltningskostnader	-45 920	-37 361
Kostnader överlåtelse och panter	-37 000	-54 818
Föreningsverksamhet	-9 950	-62 036
Kontorsutrustning och -material	-762	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 368	-3 802
Konsulter	-48 793	-155 127
Medlemsavgifter HSB	-58 600	-58 600
Stämma och styrelse	-3 798	-10 261
Kundförluster m m	0	-500
	<u>-220 380</u>	<u>-397 905</u>
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-356 360	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-28 750	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-5 900
Underhåll övrigt	-73 750	0
	<u>-458 860</u>	<u>-5 900</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-77 900	-76 600
Övriga arvoden	-29 400	-33 600
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-29 973	-31 864
	<u>-143 273</u>	<u>-148 064</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-345 703	-349 304
Markanläggningar	-72 530	0
	<u>-418 233</u>	<u>-349 304</u>

es

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 091 692	32 091 692			
	Årets investering byggnader <i>Tilläggsisolering vind</i>	1 051 294	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	548 000	548 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0				
	Årets investering markanläggning <i>Parkering laddstolpar</i>	1 450 599	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 141 585	32 639 692			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-17 056 037	-16 706 733			
	Årets avskrivningar byggnader	-345 703	-349 304			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-72 530	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 474 270	-17 056 037			
	Utgående bokfört värde	17 667 315	15 583 655			
	Bokförda värden byggnader	15 741 246	15 035 655			
	Bokförda värden mark	548 000	548 000			
	Bokförda värden markanläggningar	1 378 069	0			
	Fastighetsbeteckning: Hovdala 1-3					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1968	104 000 000	38 000 000	142 000 000	97 000 000
	Lokaler		760 000	1 244 000	2 004 000	2 198 000
			104 760 000	39 244 000	144 004 000	99 198 000

Not 10	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	1 428 294	0
	Årets Investering	1 073 599	1 428 294
	<i>Omklassificering Projekt ny parkering med laddstolpar</i>	-1 450 599	
	<i>Omklassificering Projekt tilläggsisolering av vindar</i>	-1 051 294	
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 428 294

Not 11	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	281 901	281 901
	Utgående anskaffningsvärden	281 901	281 901
	Ingående avskrivningar	-281 901	-281 901
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående avskrivningar	-281 901	-281 901
	Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	135 171	140 911
	135 171	140 911

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	32 508	31 586
Förutbetalad kabel-TV och bredband	67 104	43 781
Upplupna ränteintäkter	3 173	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 475	1 342
	168 260	76 709

Not 15 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån	0,70%	2020-03-26
		1 700 000
		1 700 000
		0
		0

Not 16 Bank		
Sparbanken Skåne Transaktionskonto	2 568 886	2 674 312
	2 568 886	2 674 312

Not 17 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	693 500	0	1 672 081	4 976 453	1 874 689
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 874 689	-1 874 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			509 000	-509 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-458 860	458 860	
Årets Resultat					933 960
Belopp vid årets utgång	693 500	0	1 722 221	6 801 002	933 960

Not 18 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,16%	2023-12-01	993 000	23 316
Stadshypotek AB/ I		1,16%	2023-12-01	1 175 485	23 320
Swedbank Hypotek AB		1,22%	2020-10-23	1 829 422	37 144
Swedbank Hypotek AB		1,43%	2021-05-25	2 306 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,02%	2024-06-19	3 329 375	52 500
				9 633 282	136 280

GS

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 497 002
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		545 120
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		8 951 882
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

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	21 009 800	21 009 800
varav i eget förvar	-7 832 300	-7 832 300
Summa ställda säkerheter	13 177 500	13 177 500

Not 19 Övriga långfristiga skulder		
Depositioner	8 000	0

Not 20 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	849 382	791 234
Avsättning	151 504	151 504
Uttag	-113 422	-93 356
	887 465	849 382

Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	4 126	0
	4 126	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning*	311 720	158 971
Upplupna räntekostnader	16 798	16 361
Upplupen revision	10 000	15 212
Förutbetalda årsavgifter och hyror	789 111	741 467
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	1 127 629	932 011

*Stor del av värmekostnaderna för december 2018 fakturerades först 2019





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Trolleås i Eslöv

Org nr 742000-2094

Eslöv 28/3 2020

Göran Dahlkvist

Björn Lindberg

Christian Skantz

Gerth Döhman

Anna Dalros

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-8

Johnny Roj
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trolleås i Eslöv, org.nr. 742000-2094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trolleås i Eslöv för räkenskapsåret 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 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 Trollenäs i Eslöv för räkenskapsåret 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:

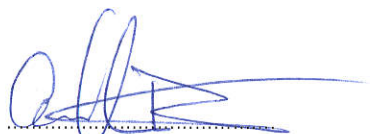
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Eslöv den 8/4-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johnny Roj
Av föreningen vald revisor