



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHÖJDEN I MULLSJÖ

Organisationsnummer 716410-5400



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trollhöjden i Mullsjö
Org nr 716410-5400

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mullsjö.

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

Föreningen har HSBs normalstadgar 2011 version 5 med anpassning i § 31 och § 32.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes i juni 2014.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens fastighet Bosebygd 1:525 är belägen på adresserna Lärkgatan 1 – 27. Husen färdigställdes år 1990 till en sammanlagd produktionskostnad av 10 779 600 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 1 200 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	2
2 ½	6
4	6
Totalt	14

Till varje lägenhet i föreningen hör carport och förrådsbyggnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har målning utförts och termostater bytts ut. Total kostnad 270 285 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.



Ekonomi

Under 2019 höjdes årsavgifterna med 1,5 %. Inför 2020 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 919 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 535 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Vattenfall avseende elleverans
- Telia avseende gruppanslutning för bredband och TV via fiber

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar (22 föregående år) varav 21 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Jörgen Carlsson	ordförande
Christian Lagerstrand	vice ordförande
Sasha Krstic	sekreterare
Arne Wilhelmsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jörgen Carlsson och Sasha Krstic. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jörgen Carlsson, Christian Lagerstrand, Sasha Krstic och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

Vicevärd

Anders Gladh har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Jan-Olof Svensson med Marianne Sandgren som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Jan-Olof Svensson med Jörgen Carlsson som ersättare.

ψ

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Gladh.

Miljö/brandskydd

Ingen miljösamordnare eller brandskyddsansvarig har utsetts.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 102	1 086	1 088	1 090	1 078
Resultat efter finansiella poster tkr	- 51	- 63	- 153	182	163
Soliditet %	18	18	19	20	18
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	6 535	6 615	6 695	6 775	6 855
Räntekostnader kr/m2	132	150	150	188	217
Drifts-/personalkostnader kr/m2	515	530	495	481	458
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	919	905	905	905	896
Fond för yttre underhåll tkr	931	1 001	1 026	1 205	1 055
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	167	167	150	125	117

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	623 996	0	1 000 948	-60 235	-62 895
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	-62 895
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-270 285	270 285	
Årets resultat					-51 455
Belopp vid årets slut	623 996	0	930 663	-52 845	-51 455

Resultatdisposition

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

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

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 123 130
Årets resultat	- 51 455
Reservering till fond för yttre underhåll, enl. plan	- 200 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	270 285
Summa till stämmans förfogande	- 104 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning - 104 300

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 930 663

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 51 455
Avsättning till underhållsfond	- 200 000
Disposition underhållsfond	<u>270 285</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	70 285

Resultat efter fondförändring 18 830



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trollhöjden

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 102 488	1 086 192
Summa intäkter		1 102 488	1 086 192
Driftskostnader	Not 2	-521 033	-509 503
Underhållskostnader	Not 3	-270 285	-224 843
Personalkostnader	Not 4	-96 683	-126 589
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-109 211	-109 211
Summa rörelsekostnader		-997 212	-970 146
Rörelseresultat		105 276	116 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 097	864
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-157 828	-179 805
Summa finansiella poster		-156 731	-178 941
Årets resultat		-51 455	-62 895

P

**HSB Brf Trollhöjden****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>6 859 930</u>	<u>6 969 141</u>
	6 859 930	6 969 141

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>6 860 430</u>	<u>6 969 641</u>
-------------------------	-------------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	611 433	297 990
	<u>31 343</u>	<u>27 501</u>
	642 776	325 491

Kortfristiga placeringar

Not 11	750 000	1 000 000
--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 392 776</u>	<u>1 325 491</u>
-------------------------	-------------------------

Summa tillgångar

<u>8 253 206</u>	<u>8 295 132</u>
-------------------------	-------------------------

W

**HSB Brf Trollhöjden****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

623 996

623 996

930 663

1 000 948

1 554 659

1 624 944

Ansmålad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

-52 845

-60 235

-51 455

-62 895

-104 300

-123 130

Summa eget kapital

1 450 359**1 501 814****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 455 000

2 060 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

80 000

4 555 000

Leverantörsskulder

38 827

40 676

Skatteskulder

14 466

12 336

Övriga skulder

Not 15

2 636

5 688

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

211 918

119 618

347 847

4 733 318

Summa skulder

6 802 847**6 793 318****Summa Eget kapital och skulder****8 253 206****8 295 132**

W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trollhöjden

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

**HSB Brf Trollhöjden**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 102 488	1 086 192
	1 102 488	1 086 192
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	44 848	70 296
Tv/datakostnader	9 912	9 912
Reparationer	32 485	12 736
El	9 440	14 510
Uppvärmning	157 686	150 307
Vatten	88 322	79 562
Sophämtning	37 939	38 960
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 345	54 345
Medlemsavgifter	9 338	9 252
Försäkringar	25 023	22 748
Förvaltningsarvoden	31 812	30 872
Övriga driftskostnader	19 883	16 003
	521 033	509 503
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	0	200 205
Underhåll lokaler	0	24 638
Underhåll övrigt	270 285	0
	270 285	224 843
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 600	28 000
Vicevärdsarvode	52 000	73 000
Revisorsarvode	500	1 000
Löner och andra ersättningar	1 000	2 400
Sociala kostnader	15 583	22 189
	96 683	126 589
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	109 211	109 211
	109 211	109 211
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	222	164
Övriga ränteintäkter	875	700
	1 097	864
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	157 828	179 805
	157 828	179 805

ju



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-5400

HSB Brf Trollhöjden**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2078
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	10 363 100	-3 810 459	-109 211	1989-2078	6 443 430
Mark	416 500				416 500
	<u>10 779 600</u>	<u>-3 810 459</u>	<u>-109 211</u>		<u>6 859 930</u>

Accumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	10 363 100	10 363 100
Anskaffningsvärde mark	416 500	416 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 779 600</u>	<u>10 779 600</u>

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 610 459	-1 501 248
Årets avskrivningar	-109 211	-109 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 719 670</u>	<u>-1 610 459</u>

Accumulerade nedskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 200 000	-2 200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-2 200 000</u>	<u>-2 200 000</u>

Bokfört värde**6 859 930** **6 969 141**

Taxeringsvärde för Bosebygd 1:525

Byggnad - bostäder 5 552 000 5 552 000
 5 552 000 5 552 000

Mark - bostäder 1 694 000 1 694 000
 1 694 000 1 694 000

Taxeringsvärde totalt 7 246 000 7 246 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehavEn andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500** **500****Not 10 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland 575 611 262 168
 Skattekonto 35 822 35 822
611 433 **297 990**

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	750 000
					750 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	623 996	0	1 000 948	-60 235	-62 895
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-62 895	62 895
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-270 285	270 285	
Årets resultat					-51 455
Belopp vid årets slut	623 996	0	930 663	-52 845	-51 455

14



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Trollhöjden**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17800221	2,03%	2021-12-06	2 190 000	20 000
SBAB	17800272	1,94%	2020-06-08	2 060 000	40 000
SBAB	17800310	1,88%	2021-05-10	2 285 000	20 000
				6 535 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 455 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 135 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

11 651 000

11 651 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

80 000**4 555 000****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

1 650

3 180

Arbetsgivaravgifter

986

2 508

2 636**5 688****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

10 741

0

Förutbetalda hyror och avgifter

86 407

72 987

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

114 770

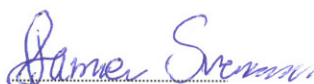
46 631


211 918**119 618**Mullsjö 30/3 2020

 Arne Wilhelmsson


 Christian Lagerstrand


 Jörgen Carlsson


 Sasha Krstic
Vår revisionsberättelse har 30/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Jan-Olof Svensson
 Av föreningen vald revisor


 Magnus Emilsson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollhöjden, org.nr. 716410-5400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollhöjden 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 revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Trollhöjden 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

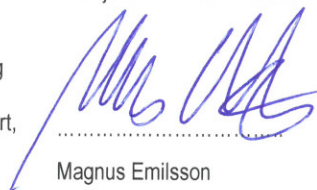
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Mullsjö den 27/4 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan-Olof Svensson

Av föreningen vald revisor

