



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TRION I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-2881



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 Trion i Skövde

Org nr 766600-2881

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 Skövde.

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

Föreningen har HSB normalstadgar 2011 Version 5.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes 2018. Nästa kontroll skall ske senast 2024.

Energideklaration upprättades 2018. Nästa gång blir 2028

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg.

Föreningens fastighet Plommonet 22 är belägen på adresserna Käpplundavägen 3 och 5 samt Tungatan 4 i Skövde. Husen färdigställdes år 1960 till en produktionskostnad om 2 638 900 kr. 1993 genomfördes en omfattande renovering till en kostnad av 19 258 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 3 970 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	15
2	31
3	17
4	4
Totalt	67

I föreningen finns även 3 st bostadsrättslokaler om 151 kvm, 8 st hyreslokaler om 147 kvm, 24 st garage och 28 st bilplatser. *nr*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har målning mm. utförts i samlingslokal inkl. en toalett, pannrum och källartrappa till en kostnad om 25 297 kr.

Samlingslokalen har även fått nytt golv och ny belysning samt toaletten nytt handfat och Toalettstol. Installation har gjorts för bruna avfallstunnor.

Två fristående garagelängor har byggts med förberedande installation för elbilar. Kostnaden uppgick till ca 2 680 000 kr, vilket skrivs av under 30 år.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Underhållsplanen är uppdaterad våren 2019.

Under 2020 planeras murning av sex gavlar på bostadshusen

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % 2019. Inför 2020 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 714 kronor per kvm för bostäder samt 696 kr per kvm för lokaler.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 171 819 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- och tekniskförvaltning, lokalvård och underhållsplanering.
- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv
- Telenor avseende bredband och telefoni
- Securitas avseende störningsjour

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar (94 st föregående år) varav 90 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 10 st överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 7 maj 2019. *RP*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Trion i Skövde

Org nr 766600-2881

Styrelsen samt suppleanter

Birgitta Lindahl	ordförande
Torgny Westling	vice ordförande
Thomas Svensson	sekreterare
Elin Fernhed	ledamot
Morgan Eriksson	ledamot
Thore Johansson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Elsa Beckman	suppleant
Marie-Louise Fahlström	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Birgitta Lindahl, Elin Fernhed och Morgan Eriksson av ordinarie ledamöter samt suppleanterna Elsa Beckman och Marie-Louise Fahlström. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Birgitta Lindahl, Torgny Westling, Erik Lindholm och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

Vicevärd

Erik Lindholm har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Lena Linder med Margita Ljungberg som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Birgitta Lindahl.

Valberedning

Valberedningen består av Satu Jaatinen(ordförande), Birgitta Hansryd och Susanne Günthner.

Miljö/brandskydd

Morgan Eriksson har varit miljösamordnare och brandskyddsansvarig har Thomas Svensson varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Elin Fernhed har varit studieorganisatör.

Det har anordnats torsdagsträffar för daglediga i föreningslokalen under året. Föreningen har två övernattningsrum och föreningslokal som medlemmarna kan nyttja. ^{1/4}

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 197	3 124	3 092	3 110	3 111
Resultat efter finansiella poster tkr	469	109	285	- 425	601
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,4	0,9	0,2	0,1
Bankskuld tkr	15 172	13 348	14 025	9 057	9 639
Räntekostnader kr/m2	55	56	49	72	85
Drifts-/personalkostnader kr/m2	459	424	461	435	419
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	714	700	700	700	700
Årsavgiftsnivå för lokaler kr/m2	696	683	683	683	683
Fond för yttre underhåll tkr	1 539	1 364	1 668	1 673	1 804
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	49	57	74	101	90

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 000	234 480	1 364 477	1 424 857	109 015
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	109 015
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-25 297	25 297	
Årets resultat					468 830
Belopp vid årets slut	135 000	234 480	1 539 180	1 359 169	468 830

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	1 533 872
Årets resultat	468 830
Reservering till fond för yttre underhåll, enl plan	- 200 000
Ianspråktagande ur yttre fond, årets underhåll	25 297
Summa till stämmans förfogande	1 827 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 827 999** *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2881

HSB Brf Trion

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 197 463	3 123 548
Summa intäkter		3 197 463	3 123 548
Driftskostnader	Not 2	-1 756 374	-1 597 380
Underhållskostnader	Not 3	-25 297	-539 558
Personalkostnader	Not 4	-135 854	-149 388
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-587 267	-497 893
Summa rörelsekostnader		-2 504 792	-2 784 219
Rörelseresultat		692 671	339 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	798	582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-224 639	-230 896
Summa finansiella poster		-223 841	-230 314
Årets resultat		468 830	109 015
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-236 000
Disposition underhållsfond		25 297	539 558
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-174 703	303 558
Resultat efter fondförändring		294 127	412 573



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2881

HSB Brf Trion

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 18 153 736

16 059 769

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0

20 970

18 153 736

16 080 739

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

18 154 236

16 081 239

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 18

2 468

Övriga fordringar

Not 12 1 819 745

1 326 808

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 660

88 036

1 895 423

1 417 312

Kassa och bank

9 365

5 506

Summa omsättningstillgångar

1 904 788

1 422 818

Summa tillgångar

20 059 024

17 504 057 *nr*

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

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

369 480

369 480

Fond för yttre underhåll

1 539 180

1 364 477

1 908 6601 733 957*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 359 169

1 424 857

Årets resultat

468 830

109 015

1 827 9991 533 872

Summa eget kapital

3 736 659**3 267 829****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 495 459

12 671 819

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

676 360

676 360

Leverantörsskulder

168 552

204 828

Skatteskulder

6 366

11 642

Övriga skulder

Not 16

281 303

308 740

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

694 325

362 839

1 826 9061 564 409

Summa skulder

16 322 365**14 236 228****Summa Eget kapital och skulder****20 059 024****17 504 057**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2881

HSB Brf Trion

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *M*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2881

HSB Brf Trion

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 939 064	2 883 480
Hyror	185 646	161 573
Bortfall hyror	-16 579	-13 090
Övriga intäkter	112 552	114 805
Bruttoomsättning	<u>3 220 683</u>	<u>3 146 768</u>
Avsatt till inre fond	-23 220	-23 220
	3 197 463	3 123 548
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	526 282	339 909
Tv/datakostnader	139 768	139 748
Reparationer	37 853	61 008
El	44 155	45 404
Uppvärmning	389 139	398 677
Vatten	126 196	120 414
Sophämtning	75 996	63 121
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 099	107 329
Medlemsavgifter	30 688	30 261
Försäkringar	57 824	43 340
Förvaltningsarvoden	168 640	167 957
Övriga driftskostnader	46 734	80 212
	<u>1 756 374</u>	<u>1 597 380</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll övrigt	25 297	539 558
	<u>25 297</u>	<u>539 558</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 216	43 438
Vicevärdsarvode	40 176	40 176
Revisorsarvode	4 186	4 063
Löner och andra ersättningar	24 648	31 103
Sociala kostnader	25 628	30 608
	<u>135 854</u>	<u>149 388</u>
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	587 267	497 893
	<u>587 267</u>	<u>497 893</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	764	582
Övriga ränteintäkter	34	0
	<u>798</u>	<u>582</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	224 071	230 525
Räntekostnader kortfristiga skulder	568	371
	<u>224 639</u>	<u>230 896</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2881

HSB Brf Trion

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1975				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	27 350 621	27 350 621			
Anskaffningsvärde mark	172 000	172 000			
Årets investeringar	2 681 234	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 203 855	27 522 621			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 462 852	-10 964 959			
Årets avskrivningar	-587 267	-497 893			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 050 119	-11 462 852			
Bokfört värde	18 153 736	16 059 769			
Taxeringsvärde för Plommonet 22					
Byggnad - bostäder	32 000 000	26 000 000			
Byggnad - lokaler	1 165 000	1 040 000			
	33 165 000	27 040 000			
Mark - bostäder	13 600 000	9 200 000			
Mark - lokaler	919 000	735 000			
	14 519 000	9 935 000			
Taxeringsvärde totalt	47 684 000	36 975 000			
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	0	20 970			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	18	2 468			
	18	2 468			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 778 943	1 281 727			
Skattekonto	40 802	43 961			
Övrigt	0	1 120			
	1 819 745	1 326 808			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 000	234 480	1 364 477	1 424 857	109 015
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	109 015	-109 015
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-25 297	25 297	
Årets resultat					468 830
Belopp vid årets slut	135 000	234 480	1 539 180	1 359 169	468 830



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2881

HSB Brf Trion

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11020836	2,53%	2021-09-12	698 625	250 000
Stadshypotek AB	303428	1,33%	2021-09-30	4 595 250	51 000
Stadshypotek AB	370322	1,43%	2022-09-01	1 630 440	210 360
Stadshypotek AB	370353	1,93%	2024-09-01	5 185 000	140 000
Stadshypotek AB	471853	1,43%	2022-12-30	562 504	25 000
Stadshypotek AB	533639	1,15%	2027-10-30	2 500 000	0
				15 171 819	676 360

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 495 459

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

11 790 019

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

22 331 700

22 331 700

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

676 360

676 360

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt
Arbetsgivaravgifter
Inre fond

21 354

23 757

13 363

18 351

246 586

266 632

281 303

308 740

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

7 091

0

258 097

273 110

429 137


89 729

694 325

362 839


Skövde 7/4 2020


Birgitta Lindahl


Torgny Westling

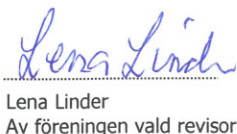

Elin Fernhed

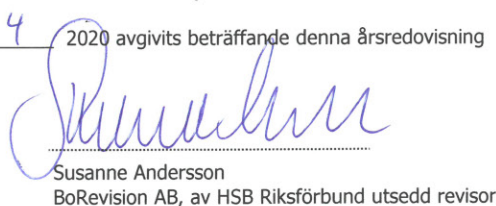

Thomas Svensson


Thore Johansson


Morgan Ericsson

Vår revisionsberättelse har 14/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Linder
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trion, org.nr. 766600-2881

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 revisionsssed 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 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 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.

nr

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trion 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

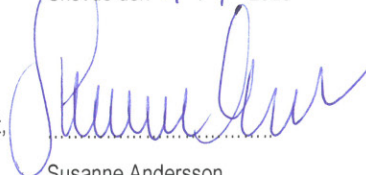
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde den 14 / 4 / 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Linder

Av föreningen vald revisor

