allabrf.se

HSBs brf Trion i Bollnäs
Org.nr 786500 - 0595

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trion med säte i Bollnäs (org.nr 786500-0595) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ren 14:11, byggd år 1953 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Lägenheter och lokaler

Antal	Benämning	Total yta m²
57	lägenheter (bostadsrätt)	2 882
19	lokaler (hyresrätt)	412
4	garage	
36	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 160601. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Elisabeth Ljungström	ordförande
Thomas di Zazzo	vice ordförande
Kristina di Zazzo	sekreterare
Styrelsen	studieorganisatör
Lars Olsson	ledamot

HSBs brf Trion i Bollnäs
Org.nr 786500 - 0595

Christer Sandström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Gudrun Nordh	styrelsesuppleant
Daniel Brodin	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Ljungström, och Lars Olsson samt suppleanter 2 stycken

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Ljungström, Thomas di Zazzo och Lars Olsson två i förening.

Revisor har varit Mats Lindén med Maria Unborg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anna-Britta Bugner och Martin Strandow.

Fritidsverksamhet och aktiviteter Soppkväll, med författarbesök.

Surströmmingsskiva och julbord.

Styrelsen har under året städat i hobbylokalen, elcentraler samt uppmärkning av alla lokaler. Tagit fram arbetsmaterial för Systematiskt brandskyddsarbete samt aktivt arbetat med detta.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 118 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016 08 31.

allabrf.se

HSBs brf Trion i Bollnäs
Org.nr 786500 - 0595

Under de tre senatsåren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Tvätta av fasader mot gatorna
2016	Markarbeten och asfaltering på parkeringar Bäck/Flintvägen samt Bäck/Runväg. Nya motorvärmare på dessa parkeringar. Byte av 4 garagedörrar
2016	Paxfläktar i samtliga badrum

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Energibesiktning med värmekamera runt fönster
2017	Trädplantering på gräsytor framsidor
2017	Översyn av tork och mangelrum

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016 01 01 med 1,5%.

I budget för 2017 ingår 126.000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 646 kr/m² 2017.

Motivering till avgiftshöjning: För att säkerställa föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 2016 överlåtits 7. Noll avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 65 (67 tidigare år).

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	2 225	2 087	1 944	1 943	1 875
Rörelseresultat i tkr	-585	-47	294	316	296
Resultat efter finansiella poster i tkr	-683	-152	168	179	148
Balansomslutning i tkr	8 640	9 025	9 248	9 173	9 276
Soliditet %	36,5	42,5	43,2	41,7	39,3
Årsavgift/kvm* i kr	636	627	627	627	609
Driftskostnad/kvm i kr	500	499	436	436	399
Räntekostnad/kvm i kr	31	32	42	50	56
Bankskuld/kvm i kr	1 337	1 378	1 423	1 462	1 497

*Årsavgiften består utav årsavgift bostad genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 985	184 170	2 206 644	1 497 214	-151 676
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-151 676	151 676
Innevarande års avs/disp			-730 902	730 902	
Årets resultat					-683 497
Belopp vid årets slut	101 985	184 170	1 475 742	2 076 440	-683 497

allabrf.se

Resultatdisposition

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 206 644
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	118 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-848 902
Fondbehållning vid årets slut	**1 475 742**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 076 440
Årets resultat	-683 497
Summa	**1 392 943**

Balanseras i ny räkning	**1 392 943**

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

allabrf.se

Org Nr: 786500-0595

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Resultaträkning		**2016-01-01 2016-12-31**	**2015-01-01 2015-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 224 708	2 086 620
Summa rörelseintäkter		2 224 708	2 086 620
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 648 097	-1 644 928
Planerat underhåll	Not 4	-848 902	-95 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 129	-64 125
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 284	-112 118
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 131	-216 531
Summa rörelsekostnader		-2 809 543	-2 133 402
Rörelseresultat		**-584 836**	**-46 781**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 779	1 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-102 440	-106 481
Summa finansiella poster		-98 661	-104 894
Resultat efter finansiella poster		**-683 497**	**-151 676**
Årets resultat		**-683 497**	**-151 676**

allabrf.se

Org Nr: 786500-0595

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 687 566	7 840 697
Summa materiella anläggningstillgångar		7 687 566	7 840 697
Summa anläggningstillgångar		**7 687 566**	**7 840 697**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 528	22 191
Övriga fordringar	Not 11	608 419	329 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 536	62 184
Summa kortfristiga fodringar		671 482	414 230
Kassa och bank		273 590	770 157
Summa omsättningstillgångar		945 072	1 184 387
Summa tillgångar		**8 632 638**	**9 025 084**

allabrf.se

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		Not 13	
Bundet eget kapital			
Insatser		101 985	101 985
Upplåtelseavgifter		184 170	184 170
Fond för yttre underhåll		1 475 742	2 206 644
Summa bundet eget kapital		1 761 897	2 492 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 076 440	1 497 214
Årets resultat		-683 497	-151 676
Summa fritt eget kapital		1 392 943	1 345 538
Summa eget kapital		3 154 840	3 838 337
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14, 18	4 248 769	4 419 000
Summa långfristiga skulder		4 248 769	4 419 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	149 132	121 000
Leverantörsskulder		92 268	86 166
Aktuella skatteskulder		4 381	1 387
Övriga skulder	Not 16	323 383	305 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	659 865	254 172
Summa kortfristiga skulder		1 229 029	767 747
Summa eget kapital och skulder		**8 632 638**	**9 025 084**

allabrf.se

Org Nr: 786500-0595

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredoviningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning 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.

Avskrivning på Byggnad och mark
Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

allabrf.se

Org Nr: 786500-0595

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 281 610 kr (281 610 kr)

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

allabrf.se

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 833 636	1 804 526
	Hyror	182 788	175 227
	Debiterade förbrukningsavgifter	242 296	134 908
	Överlåtelseavgifter	6 648	10 017
	Pantavgifter	1 772	2 225
	Övrigt	1 200	3 350
	Brutto	**2 268 340**	**2 130 253**
	Avsatt till inre fond	-43 632	-43 633
	Summa nettoomsättning	**2 224 708**	**2 086 620**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	273 813	344 707
	Reparationer	135 219	159 696
	El	216 006	256 904
	Uppvärmning	446 648	447 803
	Vatten	133 243	128 854
	Sophämtning	37 077	37 501
	Övriga avgifter	72 923	63 501
	Förvaltningsarvoden	109 974	142 238
	Fastighetsskatt	43 292	36 815
	Övriga driftskostnader	179 903	26 909
		1 648 097	**1 644 928**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Garageportar	100 000	0
	Asfalt mm	353 291	0
	Fläktar i badrum	139 000	0
	P-platser	97 598	0
	Övrigt	159 013	0
	Föregående år	0	95 700
		848 902	**95 700**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Tele och post	2 634	4 857
	Revisions- och förvaltningskostnader	29 395	36 190
	Medlemsverksamhet	0	1 981
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	21 100	21 098
		53 129	**64 125**

allabrf.se

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Noter

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	41 460	35 380
	Revisorsarvode	2 500	2 300
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	0	1 672
	Löner och ersättningar	3 000	9 075
	Vicevärdsarvode	36 000	36 000
	Arbetsgivaravgifter	22 724	20 291
	Övriga personalkostnader	600	7 400
		106 284	**112 118**
Not 7	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	153 131	216 531
		153 131	**216 531**
Not 8	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	3 779	1 157
	Ränteintäkter specialinlåning HSB Södra Norrland Ek För	0	430
		3 779	**1 587**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	102 440	106 354
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	127
		102 440	**106 481**

allabrf.se

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	11 808 675	11 808 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 808 675**	**11 808 675**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 967 978	-3 751 447
Årets avskrivningar	-153 131	-216 531
Utgående avskrivningar	**-4 121 109**	**-3 967 978**
Bokfört värde	**7 687 566**	**7 840 697**
varav byggnader	7 636 566	7 789 697
varav markanläggningar	0	0
varav mark	51 000	51 000
	7 687 566	**7 840 697**

Taxeringsvärde för fastigheten Ren 14:11 i Bollnäs. Värdeår är 1965.

Byggnad - bostäder	9 200 000	7 800 000
Byggnad - lokaler	360 000	363 000
	9 560 000	8 163 000
Mark - bostäder	2 514 000	2 095 000
Mark - lokaler	455 000	350 000
	2 969 000	2 445 000
Taxvärde totalt	**12 529 000**	**10 608 000**

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	1 918	7
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	606 501	329 848
	608 419	**329 855**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader		
HSB	47 161	
Tella	7 375	
Föregående år		62 184
	54 536	**62 184**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 985	184 170	2 206 644	1 497 214	-151 676
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-151 676	151 676
Innevarande års avs/disp.			-730 902	730 902	
Årets resultat					-683 497
Belopp vid årets slut	**101 985**	**184 170**	**1 475 742**	**2 076 440**	**-683 497**

allabrf.se

HSBs Brf Trion I Bollnäs

Noter	**2016-12-31**	**2015-12-31**

Not 14, Övriga skulder till kreditinstitut
Not 15

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658646670	2,12%	2017-08-25	1 906 250	50 000
Swedbank	2658646696	3,43%	2017-01-24	982 500	42 000
Swedbank	2658646704	1,97%	2021-01-25	822 901	28 132
Swedbank	2658756719	1,68%	2019-11-25	686 250	29 000
				4 397 901	**149 132**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 248 769
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 652 241

Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	900	900
	Arbetsgivaravgifter	943	7 754
	Fond för Inre Underhåll	321 315	294 812
	Avtalsplacerade betalningar	225	1 557
		323 383	**305 023**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	9 139	9 354
	Övriga upplupna kostnader		
	HSB	1 750	
	BoRev	8 535	
	El dec -16	30 484	
	Asfalt Skanska	353 291	
	Upplupet styrelsearv mm	35 483	
	Energitjänstavtal	71 445	
	Föregående år		92 085
	Förutbetalda hyror och avgifter	149 738	152 733
		659 865	**254 172**

Not 18	**Ställda säkerheter**	
Fastighetsinteckning	6 840 000	6 840 000

Bollnäs den 2017-04-25

Christer Sandström

Elisabeth Ljungström

Kristina Di Zazzo

Lars Olsson

Thomas Di Zazzo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 170522

Mats Lindén

Av stämman vald revisor

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trion för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2016 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bollnäs den 22/5 2017

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor