



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollenäs i Eslöv (742000-2094) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018, varvid 34 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående parkering hölls den 7 november 2018, varvid 26 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anlägga ny parkering.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Dahlqvist	ordförande, vald till stämman 2019
Johan Björnfot	vice ordförande, vald till stämman 2020
Anna Dalros	sekreterare, vald till stämman 2019
Josefin Göthe	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Björn Lindberg	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Gerth Dehman	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Mats Karlsson	ledamot utsedd av HSB Skåne



Av föreningen vald revisor har varit Johnny Roj samt revisor Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Britt-Marie Hansson med Britt-Marie Hansson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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 och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 maj 2018 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

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

Ekonomi

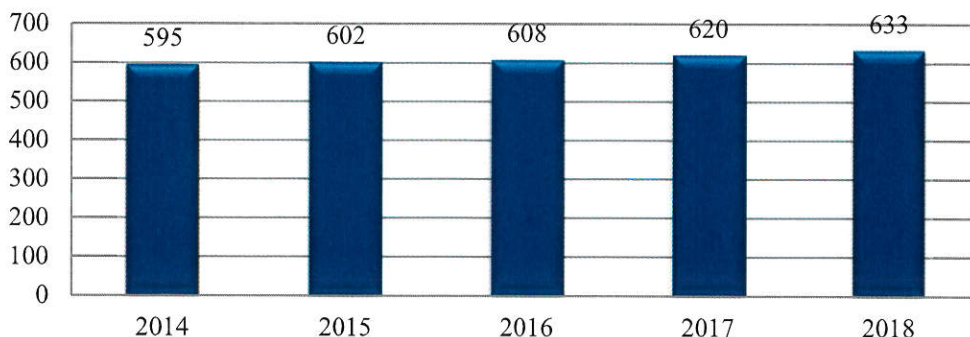
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 633 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

§



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 757 903 kr. Under året har föreningen amorterat 136 280 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 72 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	235
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	243

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 22 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	9 225	9 051	8 832	8 808
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 875	-1 438	1 213	1 473
Eget kapital, tkr	9 217	7 342	8 780	7 567
Taxeringsvärde, tkr	99 198	99 198	99 198	86 212
-varav byggnad, tkr	73 421	73 421	73 421	64 913
Soliditet	42%	35%	41%	46%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	633	620	608	602
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	706	716	726	480
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	12	14	14	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	10%	10%	8%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	140	16	15
Avskrivning/m ² byggnadsyta	25	28	28	19

En snittlägenhet på 72 m² kan förenklat sägas vara belånad med 50 800 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 72 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	693 500	1 368 981	6 717 959	-1 438 406	7 342 034
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 438 406	1 438 406	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		309 000	-309 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-5 900	5 900		0
Årets resultat				1 874 689	1 874 689
Belopp vid årets utgång	693 500	1 672 081	4 976 453	1 874 689	9 216 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 279 553
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-309 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	5 900
Årets resultat	1 874 689
Summa till stämmans förfogande	6 851 142

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 851 142
-------------------------	-----------

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 224 650	9 050 538
Övriga rörelseintäkter		874 214	202 301
Summa rörelseintäkter		10 098 864	9 252 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 166 670	-7 552 925
Underhåll enligt plan		-5 900	-1 994 778
Övriga externa kostnader	3	-397 905	-387 261
Personalkostnader	4	-148 064	-173 935
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-349 304	-392 271
Summa rörelsekostnader		-8 067 843	-10 501 171
Rörelseresultat		2 031 021	-1 248 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 819	7 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 151	-197 708
Summa finansiella poster		-156 332	-190 074
Resultat efter finansiella poster		1 874 689	-1 438 406
Årets resultat		1 874 689	-1 438 406

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 874 689	-1 438 406
Reservering till fond för yttre underhåll	-309 000	-360 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	5 900	1 994 778
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 571 589	196 372

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

}

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 583 655	15 932 959
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	1 428 294	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 011 948	15 932 959
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 012 448	15 933 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 358	15 325
Aktuell skattefordran		140 911	145 135
Övriga fordringar	8	1 782 367	2 257 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 709	77 434
Summa kortfristiga fordringar		2 018 345	2 495 023
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 674 312	2 541 002
Summa kassa och bank		2 674 312	2 541 002
Summa omsättningstillgångar		4 692 657	5 036 025
SUMMA TILLGÅNGAR		21 705 105	20 969 484

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		693 500	693 500
Fond för yttre underhåll		1 672 081	1 368 981
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 365 581	2 062 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 976 453	6 717 959
Årets resultat		1 874 689	-1 438 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 851 142	5 279 553
Summa eget kapital		9 216 723	7 342 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 621 623	9 746 244
Summa långfristiga skulder		9 621 623	9 746 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	136 280	147 939
Leverantörsskulder		949 086	979 572
Övriga skulder	13	857 382	799 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	924 011	1 954 461
Summa kortfristiga skulder		2 866 760	3 881 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 705 105	20 969 484

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 031 021	-1 248 332
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	349 304	392 271
	2 380 325	-856 061
Erhållen ränta	7 819	8 334
Erlagd ränta	-164 416	-204 173
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 223 728</i>	<i>-1 051 900</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	1 914	123 117
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1 002 522	1 164 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 223 119	235 987
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 428 294	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 428 294	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-136 280	-147 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 280	-147 939
Årets kassaflöde	-341 454	88 048
Likvida medel vid årets början	4 776 165	4 688 118
Likvida medel vid årets slut	4 434 711	4 776 165
	-341 454	88 048

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammanställning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	2 674 312	2 541 002
Kortfristiga, likvida placeringar	1 760 399	2 235 163
	4 434 711	4 776 165

§

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 842 tkr

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	41 370	40 820
Hysesintäkter övrigt	262 860	263 310
Årsavgifter bostäder	8 745 828	8 573 868
Avsättning inre fond	-151 504	-151 504
Intäkter pant, överlåtelser	38 685	40 544
Intäkter kabel-TV	283 500	283 500
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 911	0
Summa nettoomsättning	9 224 650	9 050 538
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	1 054 394	1 161 619
Snöröjning	51 091	38 196
El	239 184	375 088
Uppvärmning	1 983 853	2 257 925
Vatten, avlopp	740 988	734 913
Renhållning, sophämtning	348 801	353 616
Kabel-TV, internet	517 728	458 242
Fastighetsförsäkringspremier	122 273	124 733
Fastighetsskatt	278 684	274 460
Förvaltningsavtal	1 829 674	1 774 133
Summa drift	7 166 670	7 552 925
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Lokalkostnader	0	24 957
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	9 075	4 350



Kontorsmaterial, tele, porto	3 802	4 914
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45 627	30 087
Kundförluster	500	0
Externt revisionsarvode	15 400	14 763
Kostnader pant, överlåtelse	54 818	59 430
Övriga förvaltningskostnader	100 584	65 567
Övriga externa tjänster	109 500	124 594
Medlemsavgifter	58 600	58 600
Summa övriga externa kostnader	397 905	387 261

4 Personalkostnader 2018 2017

Arvode styrelsen	110 200	82 900
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	51 039
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	31 864	33 996
Summa personalkostnader	148 064	173 935

5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 091 692	32 091 692
Anskaffningsvärde mark	548 000	548 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 639 692	32 639 692

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-16 706 733	-16 314 462
Årets avskrivningar	-349 304	-392 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 056 037	-16 706 733

Redovisat värde 15 583 655 15 932 959

Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 421 000	1 421 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	777 000	777 000
Summa taxeringsvärde	99 198 000	99 198 000

Fastighetsbeteckning: Hovdala 1-3

Byggnads- och värdeår: 1968

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2018-12-31 2017-12-31

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	1 428 294	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	1 428 294	0

Pågående nyanläggning avser tilläggsisolering samt parkeringsplatser. Total utgift beräknas

bli 1 050 000 kr för tilläggsisoleringen, samt 650 000 kr för parkeringarna. Båda arbeten beräknas vara klara 2019.

**7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Övriga fordringar 2018-12-31 2017-12-31

Skattekonto	21 968	21 966
Avräkningskonto HSB Skåne	1 760 399	2 235 163
Summa övriga fordringar	1 782 367	2 257 129

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Förutbetald försäkring	31 586	0
Förutbetald kabel-tv	42 431	43 210
Förutbetald internet	1 350	34 224
Övriga interimfordringar	1 342	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 709	77 434

10 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 674 312	2 541 002
Summa kassa och bank	2 674 312	2 541 002

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,69%	2019-12-18	46 636	2 203 462	2 250 098
Swedbank Hyp AB	1,22%	2020-10-23	37 144	1 866 566	1 903 710
Swedbank Hyp AB	2,02%	2024-06-19	52 500	3 381 875	3 434 375
Swedbank Hyp AB	1,43%	2021-05-25	0	2 306 000	2 306 000
			136 280	9 757 903	9 894 183

Nästa års amortering beräknas uppgå till	136 280	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 621 623	9 746 244

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,65%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	545 120
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 076 503

13 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	849 382	791 234
Depositioner	8 000	8 000
Utgående värde	857 382	799 234

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Upplupen el	14 500	14 542
Upplupen värme	144 471	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	733 467	720 513



HSB - där möjligheterna bor

Upplupna räntekostnader	16 361	16 626
Beräknat arvode för revision	15 212	14 800
Övriga interimskulder	0	1 187 980
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	924 011	1 954 461

15 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	21 009 800	21 009 800
Varav obelånade	7 832 300	7 832 300
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	13 177 500	13 177 500

Eslöv 2019-03-27

ort och datum

Göran Dahlqvist
.....

Göran Dahlqvist

Johan Björnfot
.....

Johan Björnfot

Anna Dalros
.....

Anna Dalros

Josefin Göthe
.....

Josefin Göthe

Björn Lindberg
.....

Björn Lindberg

Gerth Dehman
.....

Gerth Dehman

Mats Karlsson
.....

Mats Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den *1/4-2019*.....

Johnny Roj
.....

Johnny Roj
Föreningsvald revisor

Lars Johansson
.....

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 eventuella 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.

5

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 år 2018 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 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.

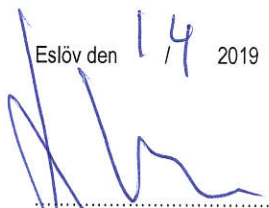
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

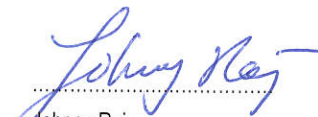
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 överträdelse 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 14 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Johnny Roj
Av föreningen vald revisor