

Årsredovisning för

HSB Brf Trollberget i Järfälla

713200-0956

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Trollberget i Järfälla, 713200-0956, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Lädersättra 1:21, 1:22, 1:23, 1:24 och 1:25 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 25 449 m². Taxeringsvärdet är 272 158 tkr, varav byggnadsvärdet är 187 486 tkr och markvärdet 84 672 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	296	23 193
Lokaler (ink förråd)	47	976
Garage	62	1 280
Bilplatser	92	
	497	25 449

Föreningen har 2 st. kommersiella lokaler upplåtna med hyresrättsrätt (275 m²). Föreningen disponerar därutöver en lokal som samlingslokal/styrelserum (230 m²), samt gästlägenhet (45 m²). Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Askungevägen 3 - 17 (udda nummer)

Lädersättravägen 93 - 109 (udda nummer)

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Sagoängen-Trollbergets Samfällighetsförening (org.nr 716417-1774). Föreningen har ett andelstal på 44,9 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva sopsugsanläggningen för medlemmarna. HSB Brf Sagoängen i Järfälla har ett andelstal på 55,1 % i samfälligheten.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Anette Bouzaïene. Städning har under året utförts av HSB Städ. Trädgårdsskötsel av den yttre miljön har ombesörjts HSB Mark & Trädgård.

10.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Anders Löfgren

Hassan Saraj

Jacqueline Almerfors

Per-Gunnar Johansson

Lena Adolfsson

Mikael Kraus

Anette Bouzaine

Kozeta Paluka

Ordförande

Vice ordförande (fr. o. m. 14/9)

Vice ordförande (t. o. m. 14/9)

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Kraus.

Firmatecknare

Efter maj 2020 Firmatecknare har varit Anders Löfgren, Per-Gunnar Johansson och Hassan Saraj, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Ivarsson vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Tanntu, Agnetha Svärd och Ingrid Pettersen med Lisbeth Tanntu som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Mikael Kraus

Per-Gunnar Johansson

Suppleanter

Lena Adolfsson

Anders Löfgren

Hassan Saraj

Representation Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Mikael Kraus

Per-Gunnar Johansson

Suppleanter

Anders Löfgren

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 391 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	19 979	19 641	19 289	18 926	18 753
Årets resultat, tkr	2 354	3 450	2 143	3 672	-854
Fond för yttre underhåll, tkr	8 899	8 629	9 246	8 319	9 307
Belåning, kr/kvm totalyta	3 987	4 062	4 205	4 426	4 508
Räntekänslighet*	5,2	5,4	5,6	5,9	6,1
Soliditet, %	29	27	23	22	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm, exkl. el	802	785	768	756	742
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	302	302	261	316	234

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 916 636	3 202 764	8 629 300	19 171 874	3 449 889
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			269 895	3 179 995	-3 449 889
Årets resultat					2 354 246
	3 916 636	3 202 764	8 899 195	22 351 869	2 354 246

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-18 i Kallhalls Folkets Hus. På stämman deltog 24 st. röstberättigade medlemmar, varav 2 st. med fullmakter.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Besiktning av föreningens egendom har under året utförts av fastighetsförvaltaren.

Av föreningens 296 bostadslägenheter har 22 st. överlåtits under året, varav 2 st. vid gåva/arv och resterande vid försäljning.

Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 22 st. varav 4 st. i gåva/arv och resterande vid försäljning.

Föreningen är ansluten till ComHem AB och Telenor.

Byte av ena garagefläkten

Montering av 2 st. armaturer på gaveln av Askungevägen 17 för belysning av parkeringen nedanför.

90.

Ombyggnad och underhåll

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

Ar	Atgärd
2006	Fasader, Balkonger, Fönster, Målning trapphus och belysning
2007	Renovering yttre miljö
2012	Undercentral
2013	Stambyte
2014	Stambyte komplettering
2015	Utbyte av garagefläktar
2016	Installerat dörrautomatik samtliga entrédörrar
2016	Renovering av staket, planteringar och lekutrustning vid norra lekplatsen. Målning av samtliga allmänna källarutrymmen
2016	Målning av sprången ovan hisstaken
2016	Byte av dörrar i ytterfasad
2017	Byte av låssystem för hela fastigheten påbörjades. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Plantering av nya träd i naturområdet mellan Lsv och Askv.
2018	Ombyggnad av gammal hyreslokal till ny samlingslokal, bastu, styrelserum och en gästlägenhet. Gamla samlingslokalen och styrelserum är omgjorda till bostadsrätts- lägenheter som säljs under 2019.
2018	Genomgång och tätning av fastighetens brandceller
2019	Rensning och injustering av ventilationskanaler, OVK-besiktning
2019	Upprättande av energideklaration
2020	Takomläggning och balkongrenovering
2020	Lagning av fasadputs på södra gaveln av fastigheten vid Lädersättravägen och fasadputs väggen översta parti intill samtliga brandtrappor.
2020	Lagning av altanfundament
2020	Breddning och asfaltering av gångvägen ned till Föreningslokalen, Fabelvägen 2.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 3 069 tkr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 262 tkr och beräknat uttag uppgår till 1 353 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifter för bostadsrättslägenheter med 2 % för år 2021.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

2021	Implementering av matavfall- och förpackningssortering
2021	Uppsättning av 2 st. laddstolpar för el-bilar på parkeringsdäcket.
2021	Renovering av garagets ytskikt.
2021	Renovering av tvättstugor. Helmålning och slipning av golv.
2022	Byte av hissar, Lädersättravägen
2022	Stamspolning
2023	Målning trapphus

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	22 351 869
Årets resultat	<u>2 354 246</u>
	24 706 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	24 706 115
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 046 912
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-710 368</u>
Balanserat resultat efter disposition	26 042 659

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 899 195
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 336 544</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	7 562 651

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 978 634	19 641 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 302 100	-10 953 603
Planerat underhåll	4	-2 046 912	-1 081 180
Fastighetsskatt		-484 563	-469 173
Avskrivningar	5	-2 890 433	-2 767 502
		<u>-16 724 008</u>	<u>-15 271 458</u>
Rörelseresultat		3 254 626	4 369 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 749	6 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-908 129	-926 495
		<u>-900 380</u>	<u>-919 655</u>
Årets resultat		2 354 246	3 449 889

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	123 805 271	126 596 297
Mark		1 830 705	1 830 705
Markanläggningar	9	649 818	714 799
Inventarier	10	137 699	172 124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	12 761 114	161 293
		<u>139 184 607</u>	<u>129 475 218</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 184 607</u>	<u>129 475 218</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 896	9 894
Avräkningskonto HSB		2 479 308	11 074 661
Övriga fordringar	12	150 670	160 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	389 891	439 173
		<u>3 033 765</u>	<u>11 683 847</u>
Kassa och bank	14	18 496	147
Summa omsättningstillgångar		<u>3 052 261</u>	<u>11 683 994</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>142 236 868</u>	<u>141 159 212</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 916 636	3 916 636
Upplåtelseavgifter		3 202 764	3 202 764
Fond för yttre underhåll		8 899 195	8 629 300
		<u>16 018 595</u>	<u>15 748 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		22 351 869	19 171 874
Årets resultat		2 354 246	3 449 889
		<u>24 706 115</u>	<u>22 621 763</u>
Summa eget kapital		<u>40 724 710</u>	<u>38 370 463</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	62 650 000	96 165 414
		<u>62 650 000</u>	<u>96 165 414</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 715 414	2 000 000
Leverantörsskulder		1 217 161	911 046
Skatteskulder		24 841	9 449
Övriga kortfristiga skulder	16	1 145 349	1 100 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 759 393	2 602 809
		<u>38 862 158</u>	<u>6 623 335</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>142 236 868</u>	<u>141 159 212</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 354 246	3 449 889
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 890 433	2 767 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 244 679	6 217 391
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	54 728	-104 345
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	523 410	35 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 822 817	6 148 863
Investeringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	3 220 000
Investeringar i fastigheter	-12 599 821	-452 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 599 821	2 767 197
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 800 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-8 577 004	6 916 060
Likvida medel vid årets början	11 074 808	4 158 748
Likvida medel vid årets slut	2 497 804	11 074 808
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 479 308	11 074 661
Kassa och bank	18 496	147
	2 497 804	11 074 808

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0-10,0	2024-2086
Markanläggningar	Linjär	5,0	2030

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	118 335	125 300
Mötesarvode	64 500	64 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	1 250
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	28 600	12 700
Utbildning och konferenser	-	26 875
Sociala kostnader	47 753	53 491
	267 188	292 116

30.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	18 607 068	18 201 931
Hysesintäkter lokaler	185 200	182 957
Hysesintäkter garage och p-platser	325 142	320 363
Intäkter el	768 665	905 493
Övriga intäkter	171 158	108 857
	20 057 233	19 719 601
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-78 599	-78 599
	19 978 634	19 641 002

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 399 106	1 398 314
Löpande underhåll	673 714	518 147
El	1 135 084	1 604 580
Uppvärmning	2 624 366	2 814 041
Vatten	786 496	705 645
Sophämtning	1 245 334	731 729
Fastighetsförsäkring	266 829	249 373
Städning	371 994	351 360
Förvaltningskostnader	1 155 032	1 045 283
Extern revision	24 097	22 888
Personalkostnader	267 188	292 116
Kabel-TV	106 738	143 786
Bredband	28 463	26 508
Vinterskötsel	47 743	106 669
Övrig drift	1 169 916	943 164
	11 302 100	10 953 603

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	70 212	-
Utfört underhåll lokaler	101 807	-
Utfört underhåll installationer	1 641 363	826 231
Utfört underhåll huskropp utvändigt	233 530	-
Utfört underhåll mark	-	218 699
Utfört underhåll övrigt	-	36 250
	2 046 912	1 081 180

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 791 026	2 668 095
Inventarier	34 425	34 425
Markanläggningar	64 982	64 982
	2 890 433	2 767 502

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 092	6 378
Övriga ränteintäkter	657	462
	7 749	6 840

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	907 329	925 727
Övriga räntekostnader	800	768
	908 129	926 495

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	185 000 834	173 937 069
-Årets anskaffningar		11 063 765
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	185 000 834	185 000 834
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-58 404 537	-55 736 442
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 791 026	-2 668 095
	-61 195 563	-58 404 537
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	123 805 271	126 596 297
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	185 000 000	185 000 000
Byggnader - lokaler	2 486 000	2 486 000
	187 486 000	187 486 000
Mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
Mark - lokaler	3 672 000	3 672 000
	84 672 000	84 672 000
Summa taxeringsvärde	272 158 000	272 158 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 299 636	1 299 636
	1 299 636	1 299 636
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-584 837	-519 855
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-64 981	-64 982
	-649 818	-584 837
Redovisat värde vid årets slut	649 818	714 799

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	344 248	344 248
	<u>344 248</u>	<u>344 248</u>
-Vid årets början	-172 124	-137 700
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 425	-34 424
	<u>-206 549</u>	<u>-172 124</u>
Redovisat värde vid årets slut	137 699	172 124

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	161 293	10 772 255
Årets anskaffningar	12 682 914	452 803
Omklassificeringar	-	-11 063 765
Kostnadsfört som underhåll	-83 093	-
	<u>12 761 114</u>	<u>161 293</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 761 114	161 293

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	150 670	160 119
	<u>150 670</u>	<u>160 119</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	26 692	26 682
Fastighetsförsäkring	293 512	266 829
Övrigt	69 687	145 662
	<u>389 891</u>	<u>439 173</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 530	-
Handelsbanken	16 966	147
	<u>18 496</u>	<u>147</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	138075	0,98	2021-10-30	19 000 000	19 000 000
Nordea	60775	1,00	2020-02-12	-	16 750 000
Nordea	13722	1,20	2020-03-18	-	7 100 000
Stadshypotek	258756	1,08	2025-03-30	7 100 000	-
Nordea	02872	0,89	2021-01-19	3 945 000	4 945 000
Nordea	13046	1,02	2021-01-19	10 170 414	10 370 414
Nordea	89387	0,90	2022-03-16	20 000 000	20 000 000
Nordea	36695	0,89	2023-10-18	20 000 000	20 000 000
Nordea	56238	0,78	2024-01-17	16 150 000	-
				<u>96 365 414</u>	<u>98 165 414</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 800 000	-2 000 000
Nästa års låneomsättningar				<u>-31 915 414</u>	<u>-</u>
Kortfristig del				<u>-33 715 414</u>	<u>-2 000 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				62 650 000	96 165 414
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				87 365 414	88 165 414

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	110 043 500	110 043 500
Varav obelånade	<u>-</u>	<u>-</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>110 043 500</u>	<u>110 043 500</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	5 295	-
Inre fond	1 087 304	1 047 281
Övriga kortfristiga skulder	<u>52 750</u>	<u>52 750</u>
	1 145 349	1 100 031

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	158 610	123 610
Förutbetalda hyror och avgifter	1 654 584	1 575 933
Upplupna räntekostnader	89 861	100 275
Upplupen el	143 497	148 211
Upplupen värme	416 234	430 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>296 607</u>	<u>223 864</u>
	2 759 393	2 602 809

90.

Järfälla 2021-03-01


Anders Löfgren


Lena Adolfsson


Per-Gunnar Johansson


Hassan Saraj


Mikael Kraus


Anette Bouzaiene

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-16.


Lars Ivarsson
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollberget i Järfälla, org.nr. 713200-0956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollberget i Järfälla för år 2020.

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 2020 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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.

ep.

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 Trollberget i Järfälla för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 tryggt 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 revisor 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 revisor 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.

Järfälla, den 16/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars Ivarsson

Av föreningen vald revisor