

Årsredovisning för

HSB Brf Trollberget i Järfälla

713200-0956

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Trollberget i Järfälla, 713200-0956, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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	93	
	498	25 449

Föreningen har 3 st. kommersiella lokaler upplåtna med hyresrättsrätt (543 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 Bouzaiene. Städning har under året utförts av HSB Städ. Trädgårdsskötsel av den yttre miljön har ombesörjts HSB Mark & Trädgård.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mikael Kraus

Jacqueline Almerfors

Per-Gunnar Johansson

Hassan Saraj

Anders Löfgren

Lena Adolfsson

Anette Bouzaïene

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lena Adolfsson, Per-Gunnar Johansson, Anders Löfgren och Hassan Saraj.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Kraus, Jacqueline Almerfors, Per-Gunnar Johansson och Hassan Saraj, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Ivarsson med Tiina Contreras som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

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

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Mikael Kraus

Jacqueline Almerfors

Per-Gunnar Johansson

Suppleanter

Lena Adolfsson

Anders Löfgren

Hassan Saraj

Representation Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Mikael Kraus

Per-Gunnar Johansson

Suppleant

Anders Löfgren

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 386 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	19 641	19 289	18 926	18 753	18 348
Årets resultat, tkr	3 450	2 143	3 672	-854	1 834
Fond för yttre underhåll, tkr	8 629	9 246	8 319	9 307	8 840
Belåning, kr/kvm totalyta	4 062	4 205	4 426	4 508	4 604
Räntekänslighet*	5,4	5,6	5,9	6,1	6,3
Soliditet, %	27	23	22	19	20
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	785	768	756	742	727
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	302	261	316	234	277

*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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 899 400	-	9 245 623	16 413 028	2 142 523
Försäljning nya lägenheter	17 236	3 202 764			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-616 323	2 758 846	-2 142 523
Årets resultat					3 449 889
	3 916 636	3 202 764	8 629 300	19 171 874	3 449 889

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-07 i Kallhälls Folkets Hus. På stämman deltog 36 st. röstberättigade medlemmar, varav 1 st. med fullmakter.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Besiktning av föreningens egendom har under året utförts av fastighetsförvaltaren.

Av föreningens 296 bostadslägenheter har 22 st. överlåtits under året, varav 4 st. vid gåva/arv och resterande vid försäljning.

Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 23 st. varav 4 st. i gåva/arv, 1 st. bodelning och resterande vid försäljning.

Föreningen är ansluten till ComHem AB och Telenor.

Tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut löpande vid behov.

Ombyggnad och underhåll

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 3 476 tkr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 710 tkr och beräknat uttag uppgår till 6 619 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifter för bostadsrättslägenheter med 2 % för år 2020.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

2020	Renovering och målning av samtliga balkonger.
2020	Byte av stigarledningar på Lådersättravägen
2021	Renovering av garagets ytskikt.
2022	Byte av hissar, Lådersättravägen
2022	Stamspolning
2023	Målning trapphus

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	19 171 874
Årets resultat	3 449 890
	22 621 764
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	22 621 764
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 081 180
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 351 075
Balanserat resultat efter disposition	22 351 869
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 629 300
Årets förändring enligt ovanstående disposition	269 895
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 899 195

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 641 002	19 289 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 953 603	-11 685 483
Planerat underhåll	4	-1 081 180	-1 555 771
Fastighetsskatt		-469 173	-443 688
Avskrivningar	5	-2 767 502	-2 521 640
		-15 271 458	-16 206 582
Rörelseresultat		4 369 544	3 082 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 840	6 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-926 495	-946 831
		-919 655	-940 271
Årets resultat		3 449 889	2 142 523

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	126 596 297	118 200 627
Mark		1 830 705	1 830 705
Markanläggningar	9	714 799	779 781
Inventarier	10	172 124	206 549
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	161 293	10 772 255
		<u>129 475 218</u>	<u>131 789 917</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>129 475 218</u>	<u>131 789 917</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 894	5 419
Avräkningskonto HSB		11 074 661	4 158 602
Övriga fordringar	12	160 119	160 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	439 173	338 425
		<u>11 683 847</u>	<u>4 663 442</u>
Kassa och bank	14	147	147
Summa omsättningstillgångar		<u>11 683 994</u>	<u>4 663 589</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>141 159 212</u>	<u>136 453 506</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 916 636	3 899 400
Upplåtelseavgifter		3 202 764	-
Fond för yttre underhåll		8 629 300	9 245 623
		<u>15 748 700</u>	<u>13 145 023</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		19 171 874	16 413 028
Årets resultat		3 449 889	2 142 523
		<u>22 621 763</u>	<u>18 555 551</u>
Summa eget kapital		<u>38 370 463</u>	<u>31 700 574</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	96 165 414	98 165 414
		<u>96 165 414</u>	<u>98 165 414</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		911 046	1 081 411
Skatteskulder		9 449	-
Övriga kortfristiga skulder	17	1 100 031	1 038 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 602 809	2 468 011
		<u>6 623 335</u>	<u>6 587 518</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>141 159 212</u>	<u>136 453 506</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 449 889	2 142 523
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 767 502	2 521 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 217 391	4 664 164
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-104 345	-1 724
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	35 817	364 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 148 863	5 026 837
Investeringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 220 000	
Investeringar i fastigheter	-452 803	-9 470 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 767 197	-9 470 301
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-2 000 000	-1 933 685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 933 685
Årets kassaflöde	6 916 060	-6 377 149
Likvida medel vid årets början	4 158 748	10 535 898
Likvida medel vid årets slut	11 074 808	4 158 749
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkning HSB	11 074 661	4 158 602
Kassa och bank	147	147
	11 074 808	4 158 749

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 färdigställts. 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 23 850 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	125 300	134 400
Mötesarvode	64 500	69 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 250	1 204
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 700	6 500
Utbildning och konferenser	26 875	18 750
Sociala kostnader	53 491	59 489
	292 116	298 143

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	18 201 931	17 806 056
Hysesintäkter lokaler	182 957	178 100
Hysesintäkter garage och p-platser	320 363	314 342
Intäkter el	905 493	949 542
Övriga intäkter	108 857	119 936
	19 719 601	19 367 976
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-78 599	-78 600
	19 641 002	19 289 376

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 398 314	1 238 053
Löpande underhåll	518 147	1 002 547
El	1 604 580	1 658 370
Uppvärmning	2 814 041	2 997 575
Vatten	705 645	891 754
Sophämtning	731 729	747 158
Fastighetsförsäkring	249 373	230 901
Städning	351 360	299 472
Förvaltningskostnader	1 045 283	858 414
Extern revision	22 888	21 675
Personalkostnader	292 116	298 143
Kabel-TV	143 786	209 919
Bredband	26 508	12 494
Vinterskötsel	106 669	116 939
Övrig drift	943 164	1 102 069
	10 953 603	11 685 483

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	206 990
Utfört underhåll installationer	826 231	1 098 222
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	69 896
Utfört underhåll mark	218 699	180 663
Utfört underhåll övrigt	36 250	-
	1 081 180	1 555 771

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 668 095	2 422 234
Inventarier	34 425	34 425
Markanläggningar	64 982	64 981
	2 767 502	2 521 640

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 378	4 960
Övriga ränteintäkter	462	1 600
	6 840	6 560

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	925 727	945 858
Övriga räntekostnader	768	973
	926 495	946 831

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	173 937 069	173 937 069
-Årets anskaffningar	11 063 765	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	185 000 834	173 937 069
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-55 736 442	-53 314 208
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 668 095	-2 422 234
	-58 404 537	-55 736 442
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	126 596 297	118 200 627
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	185 000 000	161 000 000
Byggnader - lokaler	2 486 000	2 055 000
	187 486 000	163 055 000
Mark - bostäder	81 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	3 672 000	3 006 000
	84 672 000	66 006 000
Summa taxeringsvärde	272 158 000	229 061 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-519 855	-454 873
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-64 982	-64 982
	-584 837	-519 855
Redovisat värde vid årets slut	714 799	779 781

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	344 248	344 248
	<u>344 248</u>	<u>344 248</u>
-Vid årets början	-137 700	-103 275
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 424	-34 425
	<u>-172 124</u>	<u>-137 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	172 124	206 548

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	10 772 255	1 301 954
Årets anskaffningar	452 803	9 470 301
Omklassificeringar	-11 063 765	-
Redovisat värde vid årets slut	161 293	10 772 255

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	160 119	144 084
Skattefordringar	-	16 035
Övriga kortfristiga fordringar	-	877
	<u>160 119</u>	<u>160 996</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	26 682	53 619
Fastighetsförsäkring	266 829	249 373
Övrigt	145 662	35 434
	<u>439 173</u>	<u>338 426</u>

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	147	147
	<u>147</u>	<u>147</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31
Stadshypotek	138075	0,98	2021-10-30	19 000 000
Nordea	13722	1,20	2020-03-18	7 100 000
Nordea	02872	0,88	2021-01-19	4 945 000
Nordea	60775	1,00	2020-02-12	16 750 000
Nordea	13046	1,02	2021-01-19	10 370 414
Nordea	89387	0,90	2022-03-16	20 000 000
Nordea	36695	0,89	2023-10-18	20 000 000
				<u>98 165 414</u>
Nästa års beräknade amortering				-2 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				96 165 414

20.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

88 165 414

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	110 043 500	110 043 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	110 043 500	110 043 500

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	1 047 281	985 096
Övriga kortfristiga skulder	52 750	53 000
	1 100 031	1 038 096

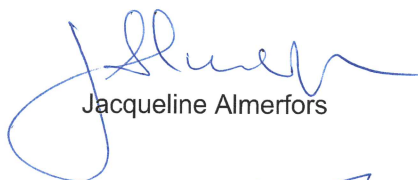
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	123 610	78 700
Förutbetalda hyror och avgifter	1 575 933	1 445 928
Upplupna räntekostnader	100 275	132 379
Upplupen el	148 211	163 507
Upplupen värme	430 916	469 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 864	178 417
	2 602 809	2 468 011

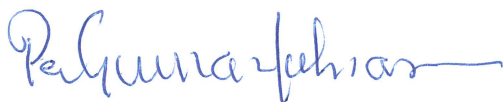
Järfälla 2020-03-02



Mikael Kraus



Jacqueline Almerfors



Per-Gunnar Johansson



Hassan Saraj



Anders Löfgren



Anette Bouzaïene



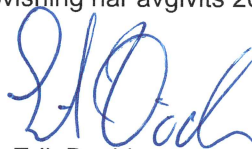
Lena Adolfsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-31.



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 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 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. 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.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trollberget i Järfälla 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 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 fortloppande 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.

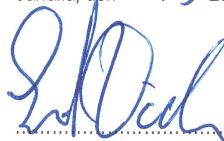
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Järfälla, den 31 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars Ivarsson

Av föreningen vald revisor