



HSB brf Trollbäcken

Årsredovisning

2018-01-01 till 2018-12-31

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Omslagsfoto: Kerstin Enoksson

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

KALLESE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2019 I HSB brf TROLLBÄCKEN

Datum: 22 maj

Plats: Föreningslokalen Allégården, Åkervägen 2 (ingång bakom Gärdesvägen 27).

Tid: 19.00, smörgås och bordsvatten serveras från kl 18.30

Dagordning årsstämma#

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsen årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamoten
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/motioner som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande
25. Övriga frågor

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

- 1) Slutlig behandling av förslag till komplettering av föreningens stadgar enligt ny lagstiftning 2017-07-01

Inkomna anmälda ärenden/motioner:

- 1) Förslag har inkommit att installera laddningsstationer för elbilar.
- 2) Förslag har inkommit angående trappstädningen.
- 3) Förslag har inkommit angående skötseln av A-husets tvättstuga.
- 4) Förslag har inkommit om att installera eluttag på balkongerna.
- 5) Förslag har inkommit om att över hanteringen av hyra p-platser och garage.
- 6) Förslag har inkommit om att sätta upp en basketkorg.
- 7) Förslag har inkommit om att måla en ruta för spelet King på asfalten.
- 8) Förslag har inkommit om ändrade städregler för tvättstugorna.

Fullmakt

Du som inte kan komma personligen kan lämna fullmakt till ombud. Den som har fullmakt företräder endast en medlem.

Årsredovisning och övriga underlag delas ut till samtliga medlemmar innan stämman.

Välkomna önskar styrelsen i brf Trollbäcken



Org Nr: 712400-1715

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Org.nr: 712400-1715

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kumla 3:1093 i Tyresö.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	129	8 248
Hysesrätter	0	0
Lokaler	42	711
Parkeringar och garageplatser	81	0

Föreningens fastighet är byggd 1958 värdeår 1958

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 genomfördes nedanstående åtgärder:

Samtliga trappuppgångar har bättringsmålas.

OVK-besiktning av självdragskanaler har utförts.

Liggande stammar i samtliga hus har filmats för att se status på dem.

Utbyte av trädgårdsmöbler har gjorts.

Kök och duschrum i föreningslokalen har renoverats.

Föreningslokalen har renoverats.

Råttfällor från Anticimex har ingåtts avtal kring och installerats.

För underhåll under 2019 planeras nedanstående åtgärder:

Byte av motorvärmarruttag 22 stycken.

Förbereda relining av liggande rörstammar.

Övriga väsentliga händelser

"Medlemsaktiviteterna korvgrillning i samband med nationaldagen 6 juni och adventsglögg första advent lockade många medlemmar.

Föreningen har utan resultat överklagat kommunens beslut att bygga en skola i Fornuddsparken.

Föreningslokalen har under större delen av 2018 inte kunnat hyras ut p.g.a. renovering. Anledning till renovering är att det var en stark odör som ökade samt svarta flugor i lokalen. Efter en tids letande, fuktmätningar samt att Anticimex var här konstaterades att det fanns råttor i lokalen. Dessutom upptäcktes en avloppsläcka vilken var orsak till odören. Föreningen har ett pågående försäkringsärendet med Folksam angående försäkringsersättning.

En av föreningens större lokaler sades upp vilket medför ett intäktsstopp.

Styrelsen har uppfört skyltar vid samtliga grillplatser att dessa endast är avsedda för boende i föreningen.

Styrelsen har påbörjat med den nya dataskyddsförordningen GDPR.

Föreningen har efter bokslutet krediterats 27 000 kronor för feldebitering av Anticimex under 2018. "

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Vid stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 6 genom fullmakt

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Styrelsemedlem	Roll
Anders Holmqvist	Ledamot
Anders Trobrandt	Ledamot
Jessika Anna Lagerstedt	Ledamot
Krister Backlund	Ledamot
Mathias Norderstål	HSB-ledamot
Pia Tonelid	Ledamot
Rut-Inger Johnsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rut-Inger Johnsson, Jessika Lagerstedt och Krister Backlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pia Tonelid, Jessika Lagerstedt, Anders Holmqvist och Rut-Inger Johnsson . Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lennart Gustafsson	Föreningsvald ordinarie
Stefan Helgesson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Till ordinarie ombud till HSB:s distrikt Tyresö - Haninge valdes Rut-Inger Johnsson, Anders Trobrandt och Pia Tonelid. Till suppleanter valdes Krister Backlund och Anders Holmqvist.

Valberedning

Stämman beslutade att utse Kelly Mills Kallin, Hans Lindgren och Pippi Bustamante till valberedare 2018. Kelly Mills Kallin flyttade från föreningen under 2018 och avgick.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 157 (154) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11 (18) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	631	631	631	631	631
Totala Intäkter kr/kvm	629	629	628	625	623
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	58	92	106	133	153
Belåning, kr/kvm	2 358	2 374	2 389	2 406	2 426
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	491	447	427	387	363
Energikostnader kr/kvm	185	179	188	162	157

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 632	5 634	5 625	5 597	5 581
Resultat efter finansiella poster	-243	181	260	458	566
Soliditet	17%	17%	17%	16%	14%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 632 113
Rörelsekostnader	-	5 525 272
Finansiella poster	-	349 346
Årets resultat		-242 505
Planerat underhåll	+	145 920
Avskrivningar	+	614 888
Årets sparande		518 303
Årets sparande per kvm total vta		58

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	353 087	3 093 072	1 128 411	181 052
Reservering till fond 2018		264 000	-264 000	
Anspråktagande av fond 2018		-145 920	145 920	
Balanserat i ny räkning			181 052	-181 052
Årets resultat				-242 505
Belopp vid årets slut	353 087	3 211 152	1 191 382	-242 505

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 309 462
Årets resultat	-242 505
Reservering till underhållsfond	-264 000
Anspråktagande av underhållsfond	145 920
Summa till stämmans förfogande	948 877

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	948 877
-------------------------	---------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 632 113	5 634 347
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 399 663	-4 003 461
Övriga externa kostnader	Not 3	-113 873	-103 072
Planerat underhåll		-145 920	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-250 929	-376 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 888	-640 286
Summa rörelsekostnader		-5 525 272	-5 123 664
Rörelseresultat		106 841	510 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 346	15 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-363 692	-344 714
Summa finansiella poster		-349 346	-329 632
Årets resultat		-242 505	181 052



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 106 468	22 707 025
Inventarier och maskiner	Not 8	9 440	23 771
		<u>22 115 908</u>	<u>22 730 796</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 116 408</u>	<u>22 731 296</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 404	3 360
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 846 258	1 573 853
Placeringskonto HSB Stockholm		46	46
Övriga fordringar	Not 10	4 691	7 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	391 947	223 772
		<u>2 248 346</u>	<u>1 808 560</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Kassa och bank	Not 13	4 596	4 596
Summa omsättningstillgångar		<u>5 052 942</u>	<u>4 613 156</u>
Summa tillgångar		<u>27 169 350</u>	<u>27 344 452</u>



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		353 087	353 087
Yttre underhållsfond		3 211 152	3 093 072
		<u>3 564 239</u>	<u>3 446 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 191 382	1 128 411
Årets resultat		-242 505	181 052
		<u>948 877</u>	<u>1 309 462</u>
Summa eget kapital		<u>4 513 116</u>	<u>4 755 621</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>20 983 273</u>	<u>21 123 277</u>
		20 983 273	21 123 277
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	140 004	140 004
Leverantörsskulder		570 123	404 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>962 834</u>	<u>921 017</u>
		1 672 961	1 465 554
Summa skulder		22 656 234	22 588 831
Summa eget kapital och skulder		<u>27 169 350</u>	<u>27 344 452</u>



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-242 505	181 052
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	614 888	640 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	372 383	821 338
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-167 381	-4 177
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	207 407	54 712
Kassaflöde från löpande verksamhet	412 409	871 872
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 004	-140 003
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 004	-140 003
Årets kassaflöde	272 405	731 869
Likvida medel vid årets början	4 378 495	3 646 626
Likvida medel vid årets slut	4 650 900	4 378 495

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett 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.



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	5 206 126	5 206 116
Hyrer	404 448	401 544
Övriga intäkter	27 567	39 626
Bruttoomsättning	5 638 141	5 647 286
Avgifts- och hyresbortfall	-6 028	-12 932
Hyresförluster	0	-7
	5 632 113	5 634 347
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokavård	1 101 136	981 505
Reparationer	672 030	448 268
El	219 150	188 948
Uppvärmning	1 043 924	1 042 614
Vatten	390 002	369 376
Sophämtning	269 597	277 176
Fastighetsförsäkring	138 496	131 901
Kabel-TV och bredband	151 235	156 359
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	193 873	191 035
Förvaltningsarvoden	191 519	187 163
Övriga driftkostnader	28 701	29 116
	4 399 663	4 003 461
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 226	3 716
Administrationskostnader	28 943	49 303
Extern revision	12 213	1 913
Konsultkostnader	12 263	0
Medlemsavgifter	48 228	48 140
	113 873	103 072
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	182 000	199 800
Revisionsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	0	87 523
Sociala avgifter	53 729	77 665
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-3 143
	250 929	376 845
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	743	453
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 330	14 255
Övriga ränteintäkter	272	374
	14 346	15 082
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	363 273	344 201
Övriga räntekostnader	419	513
	363 692	344 714



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 348 992	33 189 742
Anskaffningsvärde mark	335 000	335 000
Årets investeringar	0	1 159 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 683 992	34 683 992
Ingående avskrivningar	-11 976 967	-11 351 014
Årets avskrivningar	-600 557	-625 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 577 524	-11 976 967
Utgående bokfört värde	22 106 468	22 707 025
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 278 000	1 278 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	862 000	862 000
Summa taxeringsvärde	78 740 000	78 740 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	91 451	91 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 451	91 451
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-67 680	-53 347
Årets avskrivningar	-14 331	-14 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 011	-67 680
Bokfört värde	9 440	23 771
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 796	1 796
Skattefordran	2 895	5 733
	4 691	7 529
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	391 092	222 822
Upplupna intäkter	855	950
	391 947	223 772



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Noter		2018-12-31	2017-12-31																																				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
Not 12	Kortfristiga placeringar																																						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 800 000 2 800 000	2 800 000 2 800 000																																				
Not 13	Kassa och bank																																						
	Handkassa	4 596 4 596	4 596 4 596																																				
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788225217</td><td>2,46%</td><td>2019-06-19</td><td>4 200 000</td><td>140 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788417604</td><td>2,00%</td><td>2020-05-20</td><td>5 185 312</td><td>4</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788511082</td><td>1,40%</td><td>2021-09-15</td><td>7 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788838766</td><td>1,60%</td><td>2023-06-14</td><td>4 737 965</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>21 123 277</td><td>140 004</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788225217	2,46%	2019-06-19	4 200 000	140 000	Nordea Hypotek	39788417604	2,00%	2020-05-20	5 185 312	4	Nordea Hypotek	39788511082	1,40%	2021-09-15	7 000 000	0	Nordea Hypotek	39788838766	1,60%	2023-06-14	4 737 965	0					21 123 277	140 004		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Nordea Hypotek	39788225217	2,46%	2019-06-19	4 200 000	140 000																																		
Nordea Hypotek	39788417604	2,00%	2020-05-20	5 185 312	4																																		
Nordea Hypotek	39788511082	1,40%	2021-09-15	7 000 000	0																																		
Nordea Hypotek	39788838766	1,60%	2023-06-14	4 737 965	0																																		
				21 123 277	140 004																																		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		20 983 273																																				
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		20 423 257																																				
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 551 150	25 551 150																																				
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld	140 004	140 004																																				
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader	17 333	16 040																																				
	Förutbetalda hyror och avgifter	416 470	423 994																																				
	Övriga upplupna kostnader	529 031 962 834	480 983 921 017																																				
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut																																						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																						



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 27/4-2019

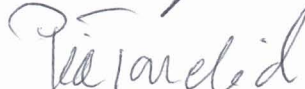

Anders Holmqvist


Anders Trobrandt


Jessika Anna Lagerstedt


Krister Backlund


Mathias Norderstål


Pia Tonelid


Rut-Inger Johnsson

Vår revisionsberättelse har 27-4-2019 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lennart Gustafsson
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollbäcken i Tyresö, org.nr. 712400-1715

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollbäcken i Tyresö 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.

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.

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. 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.

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. Risker 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.

B.P.

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.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trollbäcken 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.

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. 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.

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.

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.

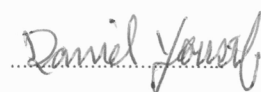
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

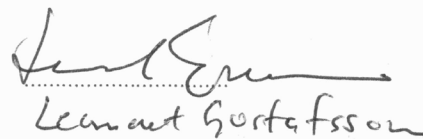
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 29/4 2019



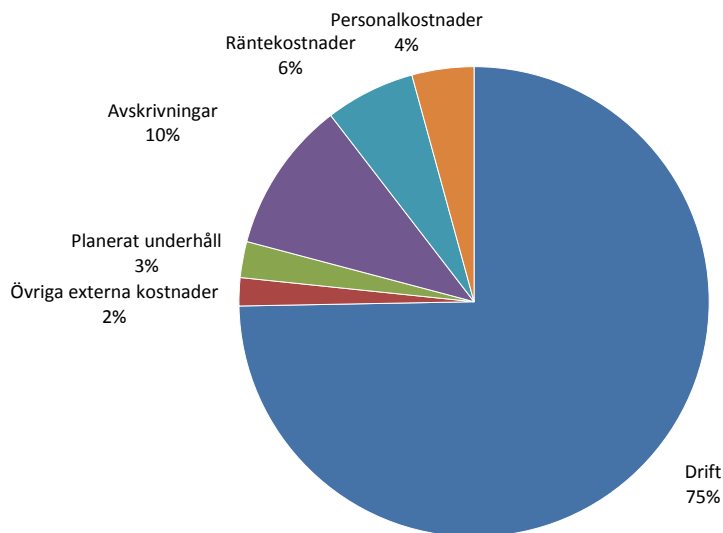
Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



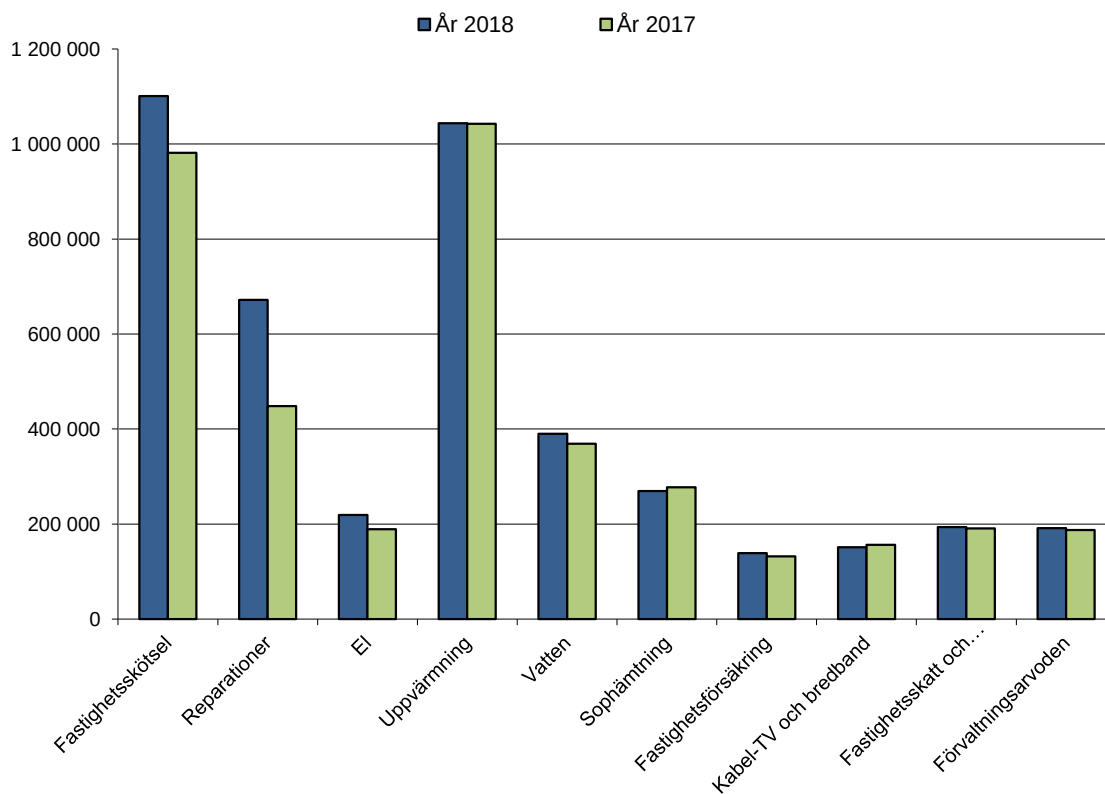
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Styrelsen yttranden om motioner till årsmötet 2019-05-22

Styrelsen yttrande motion 1

Styrelsen tillstyrker motionen om att utreda utformning och kostnader för installation av laddningsplatser för bilar.

Styrelsen yttrande motion 2

Styrelsen har under den senaste tiden haft kontakt med städföretaget och uttryckt missnöje med hur städningen sköts. Styrelsen föreslår att man får fortsatt förtroende av stämman att övervaka städningen.

Styrelsen yttrande motion 3

Styrelsen har påtalat för fastighetsföretaget att skötseln av tvättstugorna inte har varit bra under början av året. Styrelsen föreslår att man får fortsatt förtroende av stämman att kontrollera skötseln av tvättstugorna.

Styrelsen yttrande motion 4

Styrelsen avstyrker motionen. Det är bostadsrättshavarens ansvar att försä balkongen med el.

Styrelsen yttrande motion 5

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att se över bilplatsanvändningen. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen förtroende att fortsätta arbetet med att omförhandla hyreskontrakt, upprätta parkeringspolicy samt översyn av kösystemet, men att hanteringen av kön även i fortsättningen ska skötas av HSB Stockholm.

Styrelsen yttrande motion 6

Styrelsen tillstyrker motionen.

Styrelsen yttrande motion 7

Styrelsen tillstyrker motionen.

Styrelsen yttrande motion 8

Styrelsen avstyrker motionen.

Tyresö 2019-02-21

Motion till årsstämman för Brf Trollbäcken 2019.

Laddning av el-bilar.

Jag vill att styrelsen utreder förutsättningarna och undersöker kostnaderna för att installera uttag för laddning av el-bil i garage och på motorvärmplatser samt att resultatet redovisas senast på årsmötet 2020.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans Lindgren', written in a cursive style.

Hans Lindgren

Tyresö 2019-02-28

Motion till årsstämman för Brf Trollbäcken 2019.

Det fuskas med trappstädningen.

Efter städning ligger gruset fortfarande kvar i alla hörn, både på våningsplan och i trappen.

Trappen ner till källaren glöms bort.

A handwritten signature in cursive script, reading "Gun-Britt Lindgren".

Gun-Britt Lindgren

Tyresö 2019-02-28

Motion till årsstämman för Brf Trollbäcken 2019.

A-husets tvättstuga.

Ofta saknas golvtvättmedel, pappersrullen byts ej innan den är helt slut och soptunnan töms ej i tid.
Rutinerna för tvättstugan behöver förändras/förbättras.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Lindgren', is positioned above the printed name.

Hans Lindgren

motion balkong

Hej! Jag vill lämna in en motion till styrelsen.
Gällande indragning av elutag och belysning till
balkongen.

Trollbäcken den 27/2 2019

MVH Erik Persson
Gärdesv 19 nb

Motion för föreningens årsmöte den 24 April 2019.

Hej!

Jag heter Nash Gattan och bor på Gärdesvägen 23. Jag har mailadress thecrib@me.com och telefonnummer 0707 73 75 90.

Inventering av våra garage och parkeringsplatser

Jag har under flera månader observerat att det står andra saker än bilar i våra garage och att det står åtskilliga parkeringsplatser tomma.

Jag har varit i kontakt med HSB Stockholm och dem förklarar att alla platser är upptagna, vilket betyder att det finns parkeringsplatser som är uthyrda men ej används. Detta kanske pga bekvämlighetsskäl.

För oss som funderar på en elbil som tänkbart inköp så behövs en plats med elstolpe. Tyvärr finns inga såna för tillfället och kösystemet är väldigt oklart och ger dessutom förtur till nyinflyttade vilket låser ut oss som redan bor här och står på tur.

Med anledning av detta föreslår jag att:

- 1) Att vi genomför tillsyn på dem uthyrda garage vi har och att dessa följer dem stadgar för garage så dem inte användas som ett förråd.
- 2) Att man gör en inventering över alla platser som hyrs ut just nu och undersöker om platserna används på bästa sätt. En person som hyr en plats för sina besökande kan med fördel använda besöksparkeringarna och lämna över sin p-plats till behövande inom föreningen.
- 3) Se över kösystemet som det ser ut just nu. Undersöka möjligheten om vi inte kan ta tillbaka administrationen från HSB centralt till HSB Trollbäcken. Skulle det behövas är jag mer än villig att ta på mig ansvaret för att förbättra, förenkla och administrera för medlemmarnas skull i denna fråga.

Med vänlig hälsning, Nash Gattan.

Tack för ert suveräna arbete!

Basketkorg till barnen

Det bor många barn i föreningen och det skulle behövas bättre förutsättningar för lekar och aktiviteter utomhus. Vi har stora och fina, men till stora delar outnyttjade, utomhusytor i föreningen. Den lilla lekplatsen fyller en viss funktion, men inbjuder inte till lek för de lite större barnen som behöver andra möjligheter att öva sin motorik och leka tillsammans. Under byggtiden för nya skolan kommer vi dessutom att bli avskärmade från att nå Fornuddsparken på ett enkelt sätt och det vore fördelaktigt för barnen att kunna göra mer saker i närmiljön.

En basketkorg i lämplig "barnhöjd" är ett enkelt sätt att öppna upp för gemensam lek och fysisk aktivitet. Det finns mobila varianter såväl som permanenta lösningar och bör vara en av god kvalitet. En lämplig plats skulle kunna vara den stora asfalterade ytan utanför gaveln vid Gärdesvägen 19, med korgen placerad mot slänten upp mot grillplatsen (d v s till höger om den lilla gångvägen). Där är det inte några träd i vägen, och bollen kommer praktiskt tillbaka nedför slänten om man missar sitt skott.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovan, föreslår jag att föreningen sätter upp en basketkorg som barnen kan använda.

Mvh,
Karin Mattsson
Gärdesvägen 35
Tel: 070-551 80 10

Tyresö den 24 februari 2019

"King"-ruta till barnen

Det bor många barn i föreningen och det skulle behövas bättre förutsättningar för lekar och aktiviteter utomhus. Vi har stora och fina, men till stora delar outnyttjade, utomhusytor i föreningen. Den lilla lekplatsen fyller en viss funktion, men inbjuder inte till lek för de lite större barnen som behöver andra möjligheter att öva sin motorik och leka tillsammans. Under byggtiden för nya skolan kommer vi dessutom att bli avskärmade från att nå Fornuddsparken på ett enkelt sätt och det vore fördelaktigt för barnen att kunna göra mer saker i närmiljön.

En enkel och billig åtgärd för att bjuda in till lek och fysisk aktivitet är att måla en "king"-ruta på asfalten. "King" är en klassisk bollek som de flesta barn i skolåldern känner till. Det finns flera ytor i föreningen som skulle fungera utmärkt för detta, en lämplig plats skulle kunna vara den stora asfalterade ytan rakt söderut utanför gaveln vid Gärdesvägen 19, mot grönytan. Såhär kan en "king"-ruta se ut:



Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovan, föreslår jag att föreningen låter måla en "king"-ruta till barnen.

Mvh,
Karin Mattsson
Gärdesvägen 35
Tel: 070-551 80 10

Tyresö den 24 februari 2019

Motion till årsstämman

Förslag på nya städregler för tvättstugorna.
Förslaget innebär att den som ska
påbörja sin tvätttid städar tvättstugan
innan sitt pass istället för efter sitt
pass.

Tyresö 20 februari 2019

Kristen Backlund

Förslag till komplettering enligt ny lagstiftning 2017 07 01

BRF Trollbäcken

Styrelsen förslår följande kompletteringar

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden _____.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. **Medlem får företrädas av valfritt ombud.** Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast tre veckor före föreningsstämman.** Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna **minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.**

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.