



HSB brf Trollbäcken

Årsredovisning

2020-01-01 till 2020-12-31



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

UNDERLAG INFÖR POSTRÖSTNING TILL HSB BRF TROLLBÄCKEN ORDINARIE FÖRENINGSSÄMMAN DEN 21 APRIL 2021

Information till medlemmarna inför sämma som genomförs med enbart poströstning.

Styrelsen i HSB brf Trollbäcken har vid sitt styrelsemöte den 15 mars 2021 beslutat att ordinarie föreningsstämma den 21 april 2021 ska genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Tillfälligt lag medger enbart poströstning efter beslut av styrelsen

En lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor infördes under 2020 och gäller till den 31 december 2021. Lagändringen syftar till att motverka spridningen av det virus som orsakar covid-19 och underlätta för föreningar att genomföra föreningsstämmorna utan hälsorisker för medlemmar och andra. Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras.

Lagen möjliggör att föreningsstämmor kan genomföras, antingen genom elektronisk uppkoppling i kombination med poströstning eller genom att medlemmarna enbart deltar genom poströstning.

Styrelsen har beslutat att stämman ska genomföras utan fysisk närvaro med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara.

Information inför poströstning

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning.

Poströsterna ska lämnas i föreningens brevlåda på Gärdesvägen 35 och de ska ha inkommit till föreningen **senast 20 april**.

När det gäller styrelsens upplysningsplikt kan medlem lämna begäran om upplysning skriftligt till föreningen **den 11 april**.

Skriftligt svar ska lämnas från styrelsen **senast 16 april** före stämman och kommer att:

- Hållas tillgängligt hos föreningen
- Skickas till medlem som ställt frågan
- Publiceras på föreningens webbplats
-

Vid en föreningsstämma som genomförs med enbart poströstning har medlemmarna rätt att rösta om något eller några av ärendena på dagordningen ska anstå till fortsatt sämma och därmed behandlas vid ett senare tillfälle som medlemmarna har rätt att närvara vid, det vill säga där endast poströstning inte är tillåtet. Ett ärende ska anstå till fortsatt sämma om stämman beslutar om det eller om minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar i bostadsrättsföreningen begär det. Om ett sådant beslut fattas när det gäller beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, dispositioner av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning och beslut om ansvarsfrihet så måste en fortsatt föreningsstämma då hållas tidigast fyra veckor och senast åtta veckor därefter.

Medlemmar som avgivit poströst förs in i röstlängden och ses som närvarande vid föreningsstämman.

Röstberättigad

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

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.

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

Poströstningsformuläret

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Du markerar rutan ANSTÅ TILL FORTSATT STÄMMA om du vill skjuta upp frågan till en fortsatt stämma. Om du vill avstå från att rösta under någon punkt markerar du inte något svarsalternativ.

Observera att det inte är möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret, om så görs är rösten ogiltig.

Dagordningen

Dagordningen är bifogad kallelsen.



KALLESE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2021 I HSB BRF TROLLBÄCKEN

Datum: 21 april

Plats: Poströstning, rösterna läggs i föreningens brevlåda Gärdesvägen 35 **senast 20 april**

Tid: 19.00 (endast styrelsen närvarar fysiskt)

Dagordning årsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes 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 balansräkning
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 som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

Inkomna anmälda ärenden/motioner:

- 1) Motion från Krister Backlund: Föreningen ska se över hur garagen används.

Fullmakt

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

Underlag till årsstämman

Årsredovisning och övriga underlag delas ut till samtliga medlemmar tillsammans med poströster vecka 14.

Vänliga hälsningar styrelsen i HSB 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

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	129	8 248
Lokaler	42	483
Parkeringar	64	
Garageplatser	48	

Föreningens fastighet är byggd 1958 värdeår 1958

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 genomfördes nedanstående åtgärder:

En vägbom har satts upp mellan Gärdesvägen 19 och Kumla Allé 14 för att minska farten på gården.

På parkeringen har vägbulor anlagts för att minska hastigheten.

Ojämnheter på föreningens mark har asfalterats.

En ny grill har införskaffats till grillplatsen utanför Gärdesvägen 19.

Två underhållsfria soffor har införskaffats till lekplatsen.

Samtliga grillplatser har försetts med papperskorgar.

Reling av hus E och den södra delen av hus A har genomförts.

I samband med reliningen har sandfången i garagen gjutits igen i A-husets södra del samt vattenutkastarna har demonterats.

Pågående eller framtida underhåll

Reliningen av resterande hus A, B, C och D blir klara under våren.

Garagedarternas kommer att asfalteras i samband med att rännorna vid garageportarna förlängs från mur till mur.

När reliningen är klar målas golv och tak i källargångarna.

Fasaderna ska ses över, det finns både sprickor och andra skador som behöver lagas.

Fyra elladdplatser planeras att installeras, förutsatt att föreningens elförsörjning räcker till.

Behovet av cykelförvaring ses över. Enligt ritningar ska skyddsrummen användas för förvaring men dessa är i flera hus upptagna.

När reliningen är klar ska stående stammar och stickledningar till kök och badrum spolas.

När reliningen är klar påbörjas arbetet med konvertering av föreningslokalen Allégården till bostäder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Övriga väsentliga händelser

Föreningen tecknade förvaltningsavtal med HSB Stockholm och har sedan årsskiftet haft en förvaltare.

Vid vattenskadan i föreningslokalen Allégården upptäcktes att avloppsledningarna var uttjänta. De liggande stammarna byttes aldrig ut vid stambytet 1997 – 1998. Alla liggande stammar ska relinas, arbetet påbörjades under hösten.

Stämman hölls utomhus på grund av pågående Covid 19-pandemi

Stora delar av styrelsen byttes ut då fem ledamöter flyttade eller slutade av annan anledning.

I november startade Effekt Sverige AB sitt städuppdrag i föreningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-05. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 2 var företrädare med fullmakt.

I november utlystes en extrastämma för att besluta om föreningslokalen Allégården skulle konverteras till bostäder. Utslaget var 52 röster för och 11 röster emot konvertering.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Pia Tanelid	Ordförande
Anders Holmqvist	Vice ordförande
Jessika Lagerstedt	Ledamot
Elinor Sjögren	Ledamot
Anders Trobrandt	Ledamot
Koldo Bustamante	Ledamot
Alexander Oredsson	Ledamot
Ingrid Ahnskog	Suppleant
Mathias Norderstål	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Under perioden från stämman 2020-06-08 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Koldo Bustamante	Ordförande
Patrik Backentoft	Vice ordförande
Jessika Lagerstedt	Ledamot
Magnus Eriksson	Ledamot
Anders Trobrandt	Ledamot
Malin Loman	Ledamot
Pippi Bustamante	Suppleant
Hans Jerndahl	Suppleant
Mathias Norderstål	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är jessika Lagerstedt, Malin Loman och Koldo Bustamante.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Koldo Bustamante, Patrik Backentoft, Jessika Lagerstedt och Malin Loman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Stefan Helgeson	Föreningsvald ordinarie
Mari Schaub	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Magnus Eriksson och Anders Trobrandt.

Handwritten signature



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Valberedning

Valberedningen består av Rut-Inger Johnsson och Anders Holmkvist.

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 2020-09-05.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 155 (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (9) överlåtelser skett.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	666	650	631	631	631
Totala intäkter kr/kvm*	690	673	647	647	647
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	143	59	94	109
Beläning, kr/kvm	2 387	2 403	2 419	2 435	2 452
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	567	490	546	514	485
Energikostnader kr/kvm	182	186	189	183	193

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

ap



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 010	5 773	5 632	5 634	5 625
Resultat efter finansiella poster	104	450	-243	181	260
Soliditet	18%	18%	17%	17%	17%

(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	6 009 809
Rörelsekostnader	- 5 629 813
Finansiella poster	- 276 458
Årets resultat	103 539
Planerat underhåll	+ 82 847
Avskrivningar	+ 600 557
Årets sparande	786 943
Årets sparande per kvm total yta	90

0,9



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	353 087	0	3 376 402	783 627	450 088
Reservering till fond 2020			378 000	-378 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-82 847	82 847	
Balanserad i ny räkning				450 088	-450 088
Årets resultat					103 539
Belopp vid årets slut	353 087	0	3 671 555	938 562	103 539

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 233 715
Årets resultat	103 539
Reservering till underhållsfond	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond	82 847
Summa till stämmans förfogande	1 042 101

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 042 101
-------------------------	------------------

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

P.P.

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 009 809	5 772 609
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	92 706
		<u>6 009 809</u>	<u>5 865 315</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 593 286	-3 904 312
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 169	-116 523
Planerat underhåll		-82 847	-190 750
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-254 954	-261 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 557	-609 997
Summa rörelsekostnader		<u>-5 629 813</u>	<u>-5 082 791</u>
Rörelseresultat		379 996	782 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 280	14 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-290 738	-346 460
Summa finansiella poster		<u>-276 458</u>	<u>-332 435</u>
Årets resultat		103 539	450 088

2/2

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 905 353	21 505 911
Pågående nyanläggningar	Not 9	106 313	0
		<u>21 011 666</u>	<u>21 505 911</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 012 166</u>	<u>21 506 411</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 173	2 028
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 623 878	2 807 873
Placeringskonto HSB Stockholm		1 000 197	46
Övriga fordringar	Not 11	1 775	1 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	174 157	94 248
		<u>3 816 180</u>	<u>2 905 991</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 616 180</u>	<u>5 705 991</u>
Summa tillgångar		<u>27 628 347</u>	<u>27 212 401</u>

ry

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Yttre underhållsfond

353 087

353 087

3 671 555

3 376 402

4 024 6423 729 489*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

938 562

783 627

103 539

450 088

1 042 1011 233 715

Summa eget kapital

5 066 7424 963 204**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 703 27020 843 269

13 703 270

20 843 269

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 140 000

140 004

Leverantörsskulder

639 118

129 190

Skatteskulder

15 573

8 865

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 063 6441 127 870

8 858 334

1 405 929

Summa skulder

22 561 604

22 249 198

Summa eget kapital och skulder**27 628 347****27 212 401**

ok

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	103 539	450 088
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 557	609 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>704 096</u>	<u>1 060 085</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 033	303 970
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	452 410	-267 033
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 062 472</u>	<u>1 097 023</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-106 313	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-106 313</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 003	-140 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-140 003</u>	<u>-140 004</u>
Årets kassaflöde	816 156	957 019
Likvida medel vid årets början	5 607 919	4 650 900
Likvida medel vid årets slut	6 424 075	5 607 919

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



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.

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

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

170

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	5 495 592	5 362 368
Hyror	515 832	441 606
Övriga intäkter	57 430	31 901
Bruttoomsättning	<u>6 068 854</u>	<u>5 835 875</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-59 045	-63 222
Hyresförluster	0	-44
	6 009 809	5 772 609
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Försäkringsersättning från Folksam	0	92 706
Not 3	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 087 315	956 928
Reparationer	775 923	329 883
El	183 217	214 067
Uppvärmning	951 185	1 004 014
Vatten	450 646	403 470
Sophämtning	205 496	245 736
Fastighetsförsäkring	135 052	152 346
Kabel-TV och bredband	157 524	153 978
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	212 341	205 633
Förvaltningsarvoden	379 485	225 176
Övriga driftkostnader	55 103	13 082
	4 593 286	3 904 312
Not 4	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 565	11 743
Administrationskostnader	24 564	27 840
Extern revision	12 500	12 500
Konsultkostnader	0	22 900
Medlemsavgifter	41 540	41 540
	98 169	116 523
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	185 998	200 000
Revisionsarvode	12 555	12 285
Övriga arvoden	4 185	2 730
Sociala avgifter	45 413	45 994
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	6 603	0
	254 954	261 209
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 332	1 018
Ränteintäkter HSB placeringskonto	151	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 566	12 600
Övriga ränteintäkter	231	407

RD

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
	14 280	14 025

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	289 774	346 460
Övriga räntekostnader	964	0
	290 738	346 460

130

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 348 992	34 348 992
Anskaffningsvärde mark	335 000	335 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 683 992	34 683 992
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 178 081	-12 577 524
Årets avskrivningar	-600 557	-600 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 778 639	-13 178 081
Utgående bokfört värde	20 905 353	21 505 911
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 630 000	1 630 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 170 000	1 170 000
Summa taxeringsvärde	92 800 000	92 800 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	106 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 313	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 775	1 796
	1 775	1 796
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	173 336	93 393
Upplupna intäkter	821	855
	174 157	94 248

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>
		2 800 000	2 800 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788511082	1,40%	2021-09-15	7 000 000	0
Nordea	39788838766	1,60%	2023-06-14	4 737 965	0
Nordea	39788906486	0,95%	2024-06-19	3 920 000	140 000
Nordea	39788975666	1,10%	2025-05-21	5 185 305	0
				<u>20 843 270</u>	<u>140 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 143 270

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 703 270

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 551 150 25 551 150

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>7 140 000</u>	<u>140 004</u>
	7 140 000	140 004
Varav amortering	140 000	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 505	15 462
Förutbetalda hyror och avgifter	461 306	454 329
Övriga upplupna kostnader	<u>585 833</u>	<u>658 079</u>
	1 063 644	1 127 870

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 2021-03-28

Anders Trobrandt

Jessika Anna Lagerstedt

Koldo Bustamante Avila

Magnus Eriksson

Malin Loman Gade

Mathias Norderstål

Patrik Backenroft

Suppleant

Pippi Bustamante

Vår revisionsberättelse har 2021-03-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Stefan Helgesson

Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Trollbäcken i Tyresö för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

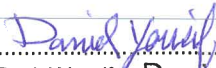
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

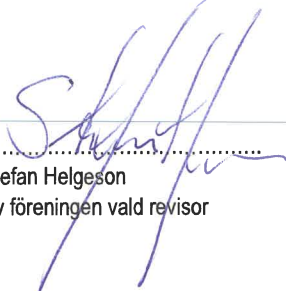
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

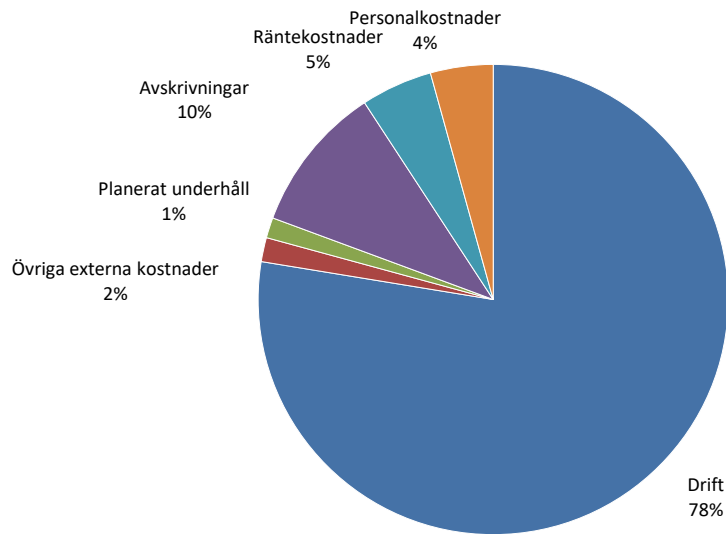
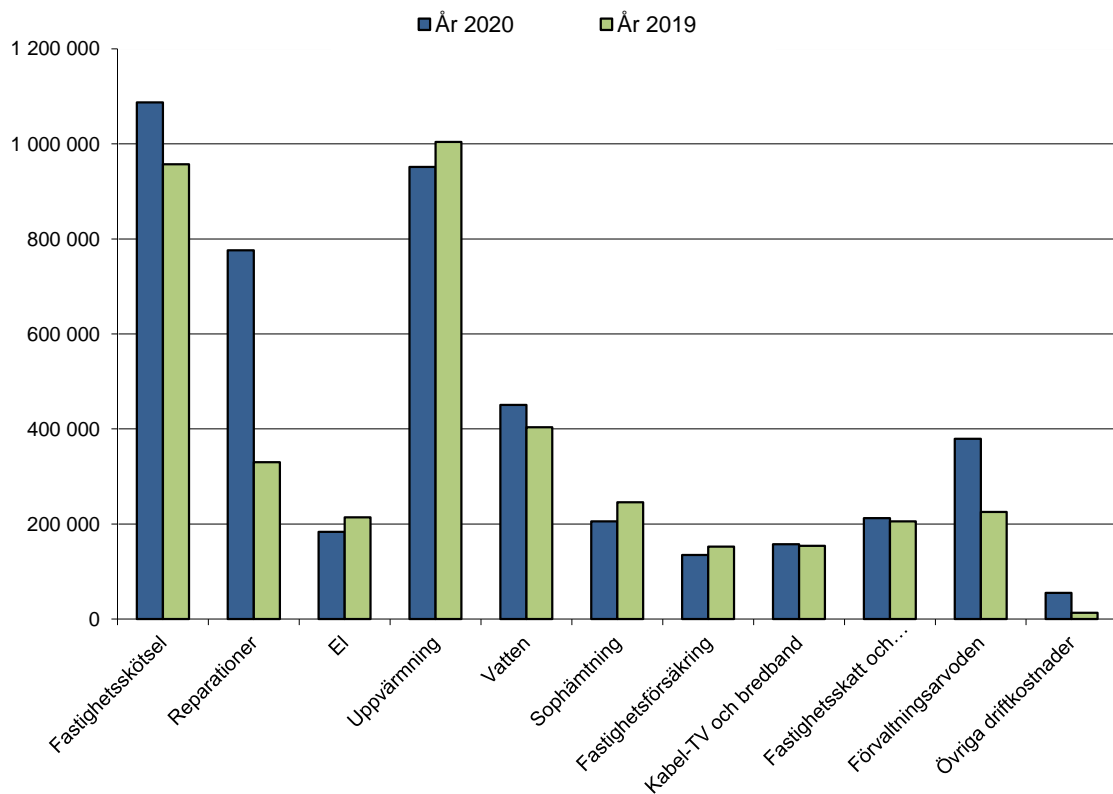
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 / 3 2021


Daniel Yousif Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Stefan Helgeson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Motion till BRF – Trollbäcken:s årsmöte 2021.

Jag anser att föreningen skall se över hur garage används.

Motivering: I föreningens stadgar finns noterat till vad garagen skall användas.

~~Tyresö 2021-02-17~~


Krister Backlund / GV 21

I samband med reningen går man in i samtliga varmgarage och kan då se över garagens användning.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

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.

