



HSB brf Trollbäcken

Årsredovisning

2019-01-01 till 2019-12-31



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

KALLESE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2020 I HSB BRF TROLLBÄCKEN

Datum: 2020-06-08

Plats: Utomhus på gården

Tid: 18.00

Dagordning årsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsen 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 i fråga 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 styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamöten
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/motioner som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande
26. Övriga frågor

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

1) Styrelsen föreslår att den får arbeta vidare med att undersöka om man kan konvertera en del av Allégården till lägenheter.

Inkomna anmälda ärenden/motioner:

- 1) Förslag har inkommit att ta betalt för boendeparkeringstillstånden och minska tiden för gästparkering till 8 timmar.
- 2) Förslag har inkommit angående trappstädningen.

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

2019-01-01 - 2019-12-31

r.v.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	483
Parkeringar och garageplatser	81	0

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 ökat med 4 % från och med den 1/4.

Genomfört planerat underhåll räkenskapsåret

Under 2019 genomfördes nedanstående åtgärder:

Utbyte av motorvärmastolpar

Satt upp grind vid GV39 mot nya skolbygget samt en bom vid GV31

Installerat ny tvättmaskin i tvättstuga C

Energideklaration är genomförd. Denna ska genomföras var tionde år.

För underhåll under 2019 planeras nedanstående åtgärder:

Planerat för asfaltering av ojämnheter på föreningens mark. Ska genomföras under våren 2020.

Förbereda relining av liggande stammar

Övriga väsentliga händelser

Trots tidigare renovering av kök i föreningslokalen har fukt upptäckts vilket har inneburit att golvet måste rivs upp igen och där upptäcktes ett trasigt avloppsrör som nu är utbytt. Anticimex tycker sig vid filmning ha upptäckt ett okänt opluggat rör som ej syns på ritning samt råttor som tar sig in under föreningslokalen.

Föreningen har infört matavfallsåtervinning. Reglerna för parkering och garage har uppdaterats samt en avgiftshöjning.

Föreningslokalen har uppdaterats med ny spis och fläkt. Styrelsen har påbörjat arbetet med att möjliggöra laddning av elbilar.

Efter missnöje med städningen har styrelsen haft återkommande möten med städbolaget för att säkerställa kvaliteten. Ett arbete har påbörjats med att undersöka och begära in offerter från andra städfirmor.

Styrelsen har beslutat att från och med 2020 anlita förvaltare från HSB Stockholm. Under sommaren 2019 drabbades våra fastigheter av mycket klotter som är åtgärdat. Tvättstugereglerna är uppdaterade på hemsidan.

Föreningens räcke utanför GV39 blev påbackat av en lastbil. Skadan är åtgärdat. Lekplatsen är besiktigad utan anmärkning. Medlemsaktiviteterna korvgrillning i samband med nationaldagen 6 juni och adventsglögglögg första advent lockade medlemmar.

D.P.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar och 3 medlemmar var företrädare med fullmakt, totalt 31 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Pia Tonelid	Ordförande
Anders Holmqvist	Ledamot
Rut-Inger Johnsson	Ledamot
Jessika Lagerstedt	Ledamot
Krister Backlund	Ledamot
Anders Trobant	Ledamot
Elinor Sjögren	Suppleant
Koldo Bustamente	Suppleant
Mathias Norderståhl	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Under perioden från stämman 2019-05-22 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Pia Tonelid	Ordförande
Anders Holmqvist	Ledamot
Jessika Anna Lagerstedt	Ledamot
Anders Trobrant	Ledamot
Elinor Sjögren	Vice ordförande
Koldo Bustamente	Ledamot
Alexander Oredsson	Suppleant
Ingrid Ahnskog	Suppleant
Mathias Norderståhl	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pia Tonelid, Anders Trobrant, Anders Holmqvist samt Elinor Sjögren som flyttade dec 2019.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Holmqvist, Jessika Lagerstedt, Elinor Sjögren samt Pia Tonelid. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Pia Tonelid, Koldo Bustamente och Anders Trobrant.

Valberedning

Valberedningen består av Pippi Bustamente, Hans Lindgren och Rut-Inger Jonsson.

Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-24.

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.

o.y



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

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 156 (157) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (11) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	650	631	631	631	631
Totala Intäkter kr/kvm	672	645	645	644	641
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	143	59	94	109	136
Belåning, kr/kvm	2 342	2 358	2 374	2 389	2 406
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	436	491	447	427	387
Energikostnader kr/kvm	186	189	183	193	166

D.P



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. 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.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 773	5 632	5 634	5 625	5 597
Resultat efter finansiella poster	450	-243	181	260	458
Soliditet	18%	17%	17%	17%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

nd



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

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		5 865 315
Rörelsekostnader	-	5 082 791
Finansiella poster	-	332 435
Årets resultat		450 088

Planerat underhåll	+	190 750
Avskrivningar	+	609 997
Årets sparande		1 250 835

Årets sparande per kvm total vta 140

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	353 087	0	3 211 152	1 191 382	-242 505
Reservering till fond 2019			356 000	-356 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-190 750	190 750	
Balanserad i ny räkning				-242 505	242 505
Årets resultat					450 088
Belopp vid årets slut	353 087	0	3 376 402	783 627	450 088

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	948 877
Årets resultat	450 088
Reservering till underhållsfond	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond	190 750
Summa till stämmans förfogande	1 233 715

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 233 715
-------------------------	------------------

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

22

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 772 609	5 632 113
Övriga rörelseintäkter	Not 2	92 706	0
		<u>5 865 315</u>	<u>5 632 113</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 904 312	-4 399 663
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 523	-113 873
Planerat underhåll		-190 750	-145 920
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-261 209	-250 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-609 997	-614 888
Summa rörelsekostnader		<u>-5 082 791</u>	<u>-5 525 272</u>
Rörelseresultat		782 523	106 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 025	14 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-346 460	-363 692
Summa finansiella poster		<u>-332 435</u>	<u>-349 346</u>
Årets resultat		450 088	-242 505

VP

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 505 911	22 106 468
Inventarier och maskiner	Not 9	0	9 440
		<u>21 505 911</u>	<u>22 115 908</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 506 411</u>	<u>22 116 408</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 028	5 404
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 807 873	1 846 258
Placeringskonto HSB Stockholm		46	46
Övriga fordringar	Not 11	1 796	4 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	94 248	391 947
		<u>2 905 991</u>	<u>2 248 346</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 800 000	2 800 000
Kassa och bank	Not 14	0	4 596
Summa omsättningstillgångar		<u>5 705 991</u>	<u>5 052 942</u>
Summa tillgångar		<u>27 212 401</u>	<u>27 169 350</u>

v.p.

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	353 087	353 087
Yttre underhållsfond	3 376 402	3 211 152
	<u>3 729 489</u>	<u>3 564 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	783 627	1 191 382
Årets resultat	450 088	-242 505
	<u>1 233 715</u>	<u>948 877</u>
Summa eget kapital	<u>4 963 204</u>	<u>4 513 116</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 843 269	20 983 273
	<u>20 843 269</u>	<u>20 983 273</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 140 004	140 004
Leverantörsskulder	129 190	570 123
Skatteskulder	8 865	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 127 870	962 834
	<u>1 405 929</u>	<u>1 672 961</u>
Summa skulder	22 249 198	22 656 234
Summa eget kapital och skulder	<u>27 212 401</u>	<u>27 169 350</u>

Dy

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	450 088	-242 505
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	609 997	614 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 060 085</u>	<u>372 383</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	303 970	-167 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-267 033</u>	<u>207 407</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 097 023</u>	<u>412 409</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-140 004</u>	<u>-140 004</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-140 004</u>	<u>-140 004</u>
Årets kassaflöde	957 019	272 405
Likvida medel vid årets början	4 650 900	4 378 495
Likvida medel vid årets slut	5 607 919	4 650 900

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

D.P.



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

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 /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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.

13/8

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 362 368	5 206 126
Hyror	441 606	404 448
Övriga intäkter	31 901	27 567
Bruttoomsättning	<u>5 835 875</u>	<u>5 638 141</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-63 222	-6 028
Hyresförluster	-44	0
	5 772 609	5 632 113
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning från Folksam	92 706	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	956 928	1 101 136
Reparationer	329 883	672 030
El	214 067	219 150
Uppvärmning	1 004 014	1 043 924
Vatten	403 470	390 002
Sophämtning	245 736	269 597
Fastighetsförsäkring	152 346	138 496
Kabel-TV och bredband	153 978	151 235
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	205 633	193 873
Förvaltningsarvoden	225 176	191 519
Övriga driftkostnader	13 082	28 701
	3 904 312	4 399 663
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 743	12 226
Administrationskostnader	27 840	28 943
Extern revision	12 500	12 213
Konsultkostnader	22 900	12 263
Medlemsavgifter	41 540	48 228
	116 523	113 873
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	200 000	182 000
Revisionsarvode	12 285	12 000
Övriga arvoden	2 730	3 000
Sociala avgifter	45 994	53 729
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	261 209	250 929
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 018	743
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 600	13 330
Övriga ränteintäkter	407	272
	14 025	14 346
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	346 460	363 273
Övriga räntekostnader	0	419
	346 460	363 692

D.P

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-12 577 524	-11 976 967
Årets avskrivningar	-600 557	-600 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 178 081	-12 577 524
Utgående bokfört värde	21 505 911	22 106 468
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 630 000	1 278 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 170 000	862 000
Summa taxeringsvärde	92 800 000	78 740 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	91 451	91 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 451	91 451
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-82 011	-67 680
Årets avskrivningar	-9 440	-14 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 451	-82 011
Bokfört värde	0	9 440
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	1 796	1 796
Skattefordran	0	2 895
	1 796	4 691
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	93 393	391 092
Upplupna intäkter	855	855
	94 248	391 947

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

P20

**HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm 2 800 000 2 800 000
2 800 000 2 800 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa 0 4 596
0 4 596

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788417604	2,00%	2020-05-20	5 185 308	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
Nordea Hypotek	39788906486	0,95%	2024-06-19	4 060 000	140 000
				20 983 273	140 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 843 269

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 283 253

Ställda säkerheter

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 140 004 140 004

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 462	17 333
Förutbetalda hyror och avgifter	454 329	416 470
Övriga upplupna kostnader	658 079	529 031
	1 127 870	962 834

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

v.p



HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö


Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-03-01



Anders Holmqvist


Anders Trobrandt


Elinor Sjögren


Jessika Anna Lagerstedt



Koldo Bustamante Avila


Mathias Norderstål


Pia Toneid

Vår revisionsberättelse har 2020-03-04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Daniel Yousif


Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Grunden för revisionsberättelsen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollbäcken i Tyresö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Ry

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.

för

krav

lagen

sami stadgan

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trollbäcken i Tyresö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

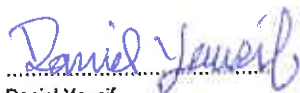
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/3 2020



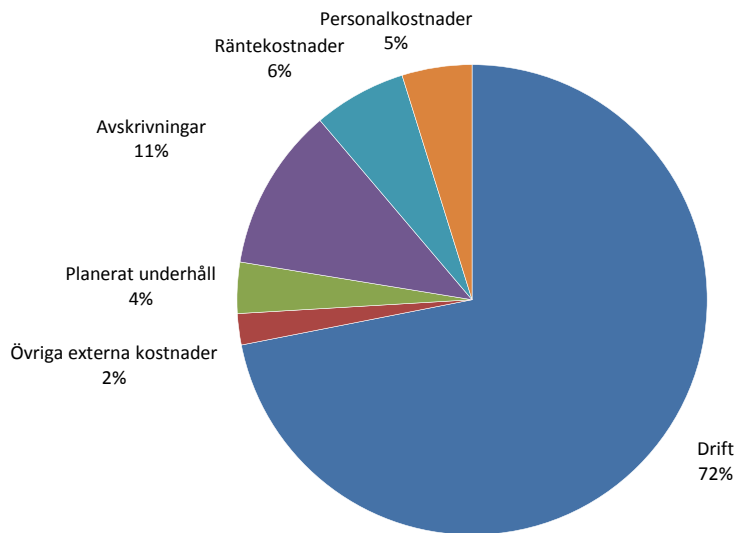
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



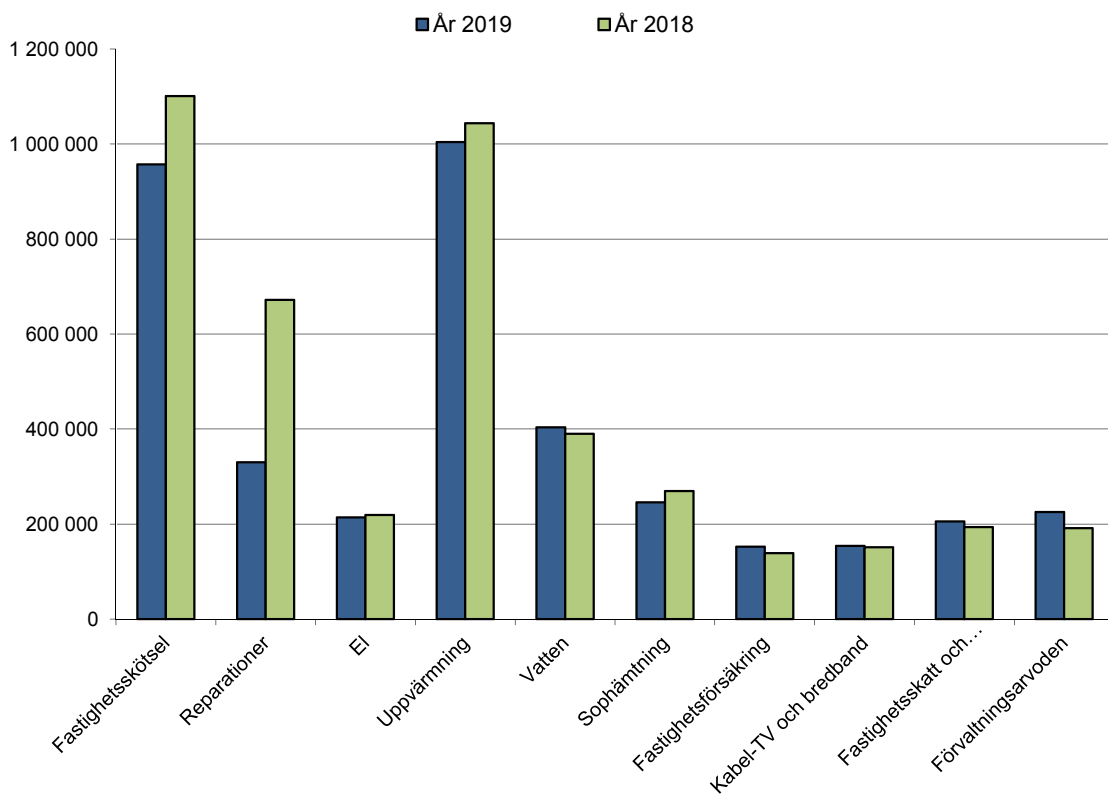
Lennart Gustavsson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Styrelsens yttrande om motioner till årsmötet 2020-06-08

Styrelsen har mottagit två motioner.

Styrelsens yttrande, motion 1

Motionen menar att parkeringstillstånden för den allmänna parkeringen borde kosta 100 kr i månaden samt att besöksparkeringen borde organiseras på andra sätt. Styrelsen föreslår att motionen avslås men att styrelsen arbetar vidare med olika lösningar på ärendet.

Styrelsens yttrande, motion 2

Motionen gäller trappstädningen. Motionären tycker att städningen är undermålig och att föreningen borde byta städföretag. Styrelsen föreslår att motionen ska avslås men vill framhärda att styrelsen arbetar med detta kontinuerligt.

Motion till HSB brf Trollbäckens föreningsstämma 2020

AVGIFTSBELAGDA PARKERINGSTILLSTÅND OCH ÄNDRADE TIDER GÄSTPLATSER

Idag kan de som bor i föreningen parkera gratis på parkeringen eller hyra motorvärmplats eller garage.

Med tanke på att det endast finns 110 parkeringsmöjligheter till de 129 lägenheterna i föreningen uppstår tidvis brist på parkeringsplatser. Det finns också "gäster" som använder parkeringen som infartsparkering idag.

Under hösten har motorvärmarna bytts ut och framöver kommer det att behövas både asfalteringsarbeten och linjemålning. Detta får alla medlemmar betala, oavsett om man har bil eller inte.

Mitt förslag är att parkeringstillstånden som idag delas ut kostnadsfritt ska kosta 100 kr i månaden. Genom att avgiftsbelägga parkeringstillstånden bidrar bilägarna till underhållskostnaderna. De som har motorvärmplatser betalar idag 200 kr/mån och bidrar därmed till underhållet, vilket inte gratisparkerarna gör men de använder samma ytor.

Besöksparkeringarna är idag 48 timmar, vilket omöjliggör bevakning av dessa platser. Det vore rimligt att gästerna parkerade max 8 timmar på de platser som är lediga. Då blir det svårare att använda vår parkering som infartsparkering för pendlarna.

Tyresö 2020-02-14



Pippi Bustamante

Lägenhet 96, Gärdesvägen 25

Tyresö 2020-02-29

Motion till årsstämman för Brf Trollbäcken 2020.

Städning av trapphus.

Inför förra årsstämman lämnade jag motion om att trappstädningen inte var tillfredsställande.

Städningen fungerar fortfarande inte bra.

Det slarvas både med sopning och våttorkning.

Förslag: Byt städbolag eller håll inne med betalning tills inspektion har skett.



Gun-Britt Lindgren

Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

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.

