

Årsredovisning för

HSB Brf Trollberget i Järfälla

713200-0956

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Trollberget i Järfälla, 713200-0956, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

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

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

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

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

Fastighetsadresser

Askungevägen 3 - 17 (udda nummer)

Lädersättravägen 93 - 109 (udda nummer)

Sopsugssamfällighet

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

Förvaltning

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Anders Löfgren

Hassan Saraj

Per-Gunnar Johansson

Lena Adolfsson

Kozeta Paluka

Conny Jonsson

Alexander Skytte

Fredrika Sjögren

Tomas Lindblom

Ordförande

Vice ordförande

Leddämot

Ledämot

Ledämot

HSB-ledämot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Firmatecknare

Efter juni 2021 Firmatecknare har varit Anders Löfgren, Per-Gunnar Johansson och Hassan Saraj, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Tanttu (t.o.m. 12/8), Ingrid Pettersen (t.o.m 12/8) och Agnetha Svärd med Lisbeth Tanttu som sammankallande (t.o.m 12/8 2021). Agnetha Svärd har varit valberedningens enda representant fr.o.m extra stämman 30/11 2021.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Ordinarie

Anders Löfgren

Per-Gunnar Johansson

Suppleanter

Lena Adolfsson

Hassan Saraj

Representation Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Mikael Kraus

Anders Löfgren

Suppleanter

Per-Gunnar Johansson

Medlemmar

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

90.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	20 770	19 979	19 641	19 289	18 926
Årets resultat, tkr	326	2 354	3 450	2 143	3 672
Fond för yttre underhåll, tkr	7 563	8 899	8 629	9 246	8 319
Belåning, kr/kvm totalyta	3 913	3 987	4 062	4 205	4 426
Räntekänslighet*	5,0	5,2	5,4	5,6	5,9
Soliditet, %	29	29	27	23	22
Årsavgifter bostäder, kr/kvm, exkl. el	818	802	785	768	756
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	281	302	302	261	316

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

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

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och uthyrning av p-platser till utomstående.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 916 636	3 202 764	8 899 195	22 351 869	2 354 246
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 336 544	3 690 790	-2 354 246
Årets resultat					326 359
	3 916 636	3 202 764	7 562 651	26 042 659	326 359

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma, Enbart Poströstning, har hållits 2021-06-16. På stämman deltog 44 st. röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma har hållits 2021-11-30 i Kallhälls Folkets Hus.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 16 st. protokollförda sammanträden.

Besiktning av föreningens egendom har under året utförts av fastighetsförvaltaren.

Av föreningens 296 bostadslägenheter har 24 st. överlåtits under året, varav 3 st. vid gåva/arv och resterande vid försäljning.

Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 22 st. varav 2 st. i gåva/arv och resterande vid försäljning.

Föreningen är ansluten till ComHem AB och Telenor.

Fasadtvätt av garagedäckets betongstaket och betongfundament vid Lädersättravägen 93.
Anläggning av plattbelagda ytor för Matavfallsstationer längs Lädersättravägen och Askungevägen.

Ombyggnad och underhåll

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2006	Fasader, Balkonger, Fönster, Målning trapphus och belysning
2007	Renovering yttre miljö
2012	Undercentral
2013	Stambyte
2014	Stambyte komplettering
2015	Utbyte av garagefläktar
2016	Installerat dörrautomatik samtliga entrédörrar
2016	Renovering av staket, planteringar och lekutrustning vid norra lekplatsen. Målning av samtliga allmänna källarutrymmen
2016	Målning av sprången ovan hisstaken
2016	Byte av dörrar i ytterfasad
2017	Byte av låssystem för hela fastigheten påbörjades. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Plantering av nya träd i naturområdet mellan Lsv och Askv.
2018	Ombyggnad av gammal hyreslokal till ny samlingslokal, bastu, styrelserum och en gästlägenhet. Gamla samlingslokalen och styrelserum är omgjorda till bostadsrätts- lägenheter som säljs under 2019.
2018	Genomgång och tätning av fastighetens brandceller
2019	Rensning och injustering av ventilationskanaler, OVK-besiktning
2019	Upprättande av energideklaration
2020	Takomläggning och balkongrenovering
2020	Lagning av fasadputs på södra gaveln av fastigheten vid Lädersättravägen och fasadputs väggen översta parti intill samtliga brandtrappor.
2020	Lagning av altanfundament
2020	Breddning och asfaltering av gångvägen ned till Föreningslokalen, Fabelvägen 2.
2021	Upprustning av Pingisrum och hobbylokaler.
2021	Byte av 2 st. Cirkulationspumpar

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 456 tkr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 703 tkr och beräknat uttag uppgår till 2 841 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifter för bostadsrättslägenheter med 2 % för år 2022.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

2022	Uppsättning av Miljöhus för förpackningssortering
2022	Uppsättning av 6 st. laddstolpar för el-bilar.
2022	Renovering av tvättstugor. Helmålning och slipning av golv.
2022	Renovering av garagets ytskikt.
2022	Byte och komplettering av garagets belysning till modern LED-teknik.
2022	Komplettering av nödbelysning och skyltning i trapphus på Lädersättravägen samt allmänna källarutrymmen i båda fastigheterna.
2022	Byte VVC-pumpar.
2023	Byte av hissar, Lädersättravägen.
2022	Stamspolning.
2024	Målning trapphus.
2025	Byte ventilationsfläktar, Lädersättravägen.
2025	OVK.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	26 042 659
Årets resultat	326 359
	26 369 018
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	26 369 018
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	716 661
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-262 000
Balanserat resultat efter disposition	26 823 679
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 562 651
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-454 661
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	7 107 990

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 769 882	19 978 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-15 513 625	-11 302 100
Planerat underhåll	4	-716 661	-2 046 912
Fastighetsskatt		-493 445	-484 563
Avskrivningar	5	-2 886 267	-2 890 433
		-19 609 998	-16 724 008
Rörelseresultat		1 159 884	3 254 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 214	7 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-836 739	-908 129
		-833 525	-900 380
Årets resultat		326 359	2 354 246

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	131 400 804	123 805 271
Mark		1 830 705	1 830 705
Markanläggningar	9	584 836	649 818
Inventarier	10	103 274	137 699
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	437 412	12 761 114
		<u>134 357 031</u>	<u>139 184 607</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 357 031</u>	<u>139 184 607</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 904	13 896
Avräkningskonto HSB		6 219 442	2 479 308
Övriga fordringar	12	24 798	150 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	407 402	389 891
		<u>6 676 546</u>	<u>3 033 765</u>
Kassa och bank	14	41 557	18 496
Summa omsättningstillgångar		<u>6 718 103</u>	<u>3 052 261</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>141 075 134</u>	<u>142 236 868</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 916 636	3 916 636
Upplåtelseavgifter		3 202 764	3 202 764
Fond för yttre underhåll		7 562 651	8 899 195
		<u>14 682 051</u>	<u>16 018 595</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		26 042 659	22 351 869
Årets resultat		326 359	2 354 246
		<u>26 369 018</u>	<u>24 706 115</u>
Summa eget kapital		<u>41 051 069</u>	<u>40 724 710</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	72 765 414	62 650 000
		<u>72 765 414</u>	<u>62 650 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 800 000	33 715 414
Leverantörsskulder		1 228 710	1 217 161
Skatteskulder		33 721	24 841
Övriga kortfristiga skulder	16	1 175 160	1 145 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 021 060	2 759 393
		<u>27 258 651</u>	<u>38 862 158</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>141 075 134</u>	<u>142 236 868</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	326 359	2 354 246
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 886 267	2 890 433
Utrangeringar	2 871 109	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 083 735	5 244 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	97 354	54 728
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	311 906	523 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 492 995	5 822 816
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-929 800	-12 599 821
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-929 800	-12 599 821
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-1 800 000
Årets kassaflöde	3 763 195	-8 577 005
Likvida medel vid årets början	2 497 804	11 074 808
Likvida medel vid årets slut	6 260 999	2 497 803
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	6 219 442	2 479 308
Kassa och bank	41 557	18 496
	6 260 999	2 497 804

90

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	142 000	118 335
Mötesarvode	1 500	64 500
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	10 100	28 600
Utbildning och konferenser	13 738	-
Sociala kostnader	35 168	47 753
	210 506	267 188

en

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	18 979 332	18 607 068
Hysesintäkter lokaler	111 052	185 200
Hysesintäkter garage och p-platser	332 456	325 142
Försäkringsersättning	390 404	-
Intäkter el	781 239	768 665
Övriga intäkter	253 998	171 158
	20 848 481	20 057 233

Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-78 599	-78 599
	20 769 882	19 978 634

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 485 143	1 399 106
Löpande underhåll	711 963	673 714
El	1 868 856	1 135 084
Uppvärmning	3 198 108	2 624 366
Vatten	932 821	786 496
Sophämtning	1 187 763	1 245 334
Fastighetsförsäkring	306 311	266 829
Städning	429 750	371 994
Förvaltningskostnader	1 245 057	1 155 032
Extern revision	24 375	24 097
Personalkostnader	210 506	267 188
Utrangering	2 871 108	-
Kabel-TV	106 785	106 738
Bredband	27 272	28 463
Vinterskötsel	153 612	47 743
Övrig drift	754 195	1 169 916
	15 513 625	11 302 100

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	37 550	70 212
Utfört underhåll lokaler	200 684	101 807
Utfört underhåll installationer	261 458	1 641 363
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	233 530
Utfört underhåll mark	178 303	-
Utfört underhåll garage och parkering	38 666	-
	716 661	2 046 912

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 786 861	2 791 026
Inventarier	34 425	34 425
Markanläggningar	64 981	64 982
	2 886 267	2 890 433

97

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 725	7 092
Övriga ränteintäkter	489	657
	3 214	7 749

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	835 446	907 329
Övriga räntekostnader	1 293	800
	836 739	908 129

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	185 000 834	185 000 834
-Årets anskaffningar	13 253 502	-
-Årets utrangeringar	-4 054 809	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	194 199 527	185 000 834
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-61 195 563	-58 404 537
-Årets utrangering	1 183 701	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 786 861	-2 791 026
	-62 798 723	-61 195 563
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	131 400 804	123 805 271
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	185 000 000	185 000 000
Byggnader - lokaler	2 486 000	2 486 000
	187 486 000	187 486 000
Mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
Mark - lokaler	3 672 000	3 672 000
	84 672 000	84 672 000
Summa taxeringsvärde	272 158 000	272 158 000

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 299 636	1 299 636
	1 299 636	1 299 636
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-649 818	-584 837
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-64 982	-64 982
	-714 800	-649 819
Redovisat värde vid årets slut	584 836	649 817

20

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	344 248	344 248
	<u>344 248</u>	<u>344 248</u>
-Vid årets början	-206 549	-172 124
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 425	-34 425
	<u>-240 974</u>	<u>-206 549</u>
Redovisat värde vid årets slut	103 274	137 699

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	12 761 114	161 293
Årets anskaffningar	929 800	12 682 914
Tak 2021	-5 008 981	-
Balkonger 2021	-8 244 521	-
Kostnadsfört som underhåll	-	-83 093
	<u>437 412</u>	<u>12 761 114</u>
Redovisat värde vid årets slut	437 412	12 761 114

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 798	150 670
	<u>24 798</u>	<u>150 670</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	26 710	26 692
Fastighetsförsäkring	305 252	293 512
Övrigt	75 440	69 687
	<u>407 402</u>	<u>389 891</u>

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 530	1 530
Handelsbanken	40 027	16 966
	<u>41 557</u>	<u>18 496</u>

912

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	412600	0,63	2023-10-30	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek	258756	1,08	2025-03-30	7 100 000	7 100 000
Nordea	56697	0,75	2026-01-21	2 945 000	3 945 000
Nordea	56689	0,75	2026-01-21	9 970 414	10 170 414
Nordea	89387	0,90	2022-03-16	20 000 000	20 000 000
Nordea	36695	0,89	2023-10-18	20 000 000	20 000 000
Nordea	56238	0,78	2024-01-17	15 550 000	16 150 000
				<u>94 565 414</u>	<u>96 365 414</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 800 000	-1 800 000
Nästa års låneomsättningar				<u>-20 000 000</u>	<u>-31 915 414</u>
Kortfristig del				-21 800 000	-33 715 414
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				72 765 414	62 650 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				87 620 414	87 365 414

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	110 043 500	110 043 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>110 043 500</u>	<u>110 043 500</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	3 424	5 295
Inre fond	1 116 944	1 087 304
Övriga kortfristiga skulder	<u>54 792</u>	<u>52 750</u>
	1 175 160	1 145 349

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	123 415	158 610
Förutbetalda hyror och avgifter	1 793 213	1 654 584
Upplupna räntekostnader	84 796	89 861
Upplupen el	376 883	143 497
Upplupen värme	527 723	416 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>115 030</u>	<u>296 607</u>
	3 021 060	2 759 393

Järfälla 2022-02-16



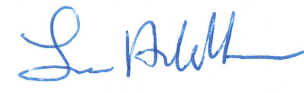
Anders Löfgren



Hassan Saraj



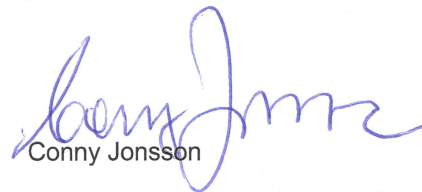
Per-Gunnar Johansson



Lena Adolfsson

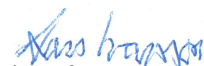


Kozeta Paluka

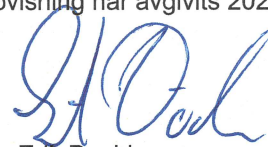


Conny Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-30



Lars Ivarsson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollberget i Järfälla för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trollberget i Järfälla för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

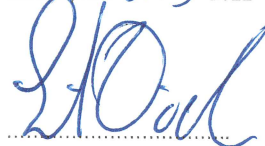
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

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

Järfälla, den 30/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars Ivarsson

Av föreningen vald revisor