



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 713200-0956

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla

Org.nr: 713200-0956

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Lädersättra 1:21-1:22	1965-09-06	1966
Järfälla Lädersättra 1:24-1:23	1965-09-06	1966
Järfälla Lädersättra 1:25	1965-09-06	1966
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lokaler (inkl. förråd)	976
86	p-platser	0
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23193
69	garageplatser	0
<b>Totalt 498 objekt</b>		<b>24169</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 9 st 1 rok, 103 st 2 rok, 110 st 3 rok, 58 st 4 rok, 14 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Löfgren	Ordförande	2020-06-28	
Conny Jonsson	Ledamot	2021-06-28	
Per-Gunnar Johansson	Ledamot	2015-05-07	
Hassan Saraj	Ledamot	2012-05-14	
Lena Adolfsson	Ledamot	2018-06-07	2022-06-16
Lena Adolfsson	Suppleant	2022-06-16	
Tomas Lindblom	Ledamot	2022-06-16	
Tomas Lindblom	Suppleant	2021-06-28	2022-06-16
Kozeta Paluka	Ledamot	2021-06-28	
Ing-Marie Hagberg	Suppleant	2022-06-16	
Fredrika Sjögren	Suppleant	2021-06-28	2022-06-16
Alexander Skytte	Suppleant	2021-06-28	2022-11-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Gunnar Johansson, Tomas Lindblom (för amval på 2 år).

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Per-Gunnar Johansson, Hassan Saraj, Anders Löfgren.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Ivarsson och Anders Saxen som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Agnetha Svärd (sammankallande), Vivianne Selestad samt Richard Ingman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8. juni 2022. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2% fr.o.m. den 1 januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Större åtgärder under 2022:

- Anläggning av Matavfallsstationer på Lädersättra- och Askungevägen.
- Installation av ny och effektivare nödbelysning i Brandtrappor på Lädersättravägen.
- Installation av Fuktdon i badrummen till 110 lägenheter för bättre ventilation och värmebesparing (1:or och 2:or).
- Kontroll av skyddsrum samt reparation och komplettering av skadad utrustning.
- Garagerenovering

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

#### 2023:

- Anläggning av 2 st. Miljöhus
- Anläggning av laddstolpar för el-drivna fordon.
- Installation av kyltankar i fastigheternas Undercentraler för att stoppa utflöde av alltför varmt varmvatten.
- Val av projektledare och upphandling inför hissbyte startar 2023.

#### 2024:

- Hissbyte 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 388 och under året har det tillkommit 49 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 386.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	262	281	302	302	261
Skuldsättning, kr/kvm	3 830	3 913	3 987	4 062	4 205
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	235	216	156	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	561	511	456	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	835	818	802	785	768
Totala intäkter, kr/kvm	859	827	795	0	0
Nettoomsättning, tkr	21 559	20 770	19 979	19 641	19 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 239	326	2 354	3 450	2 143
Soliditet, %	30	29	29	27	23

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 916 636	0	0	3 916 636
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 202 764	0	0	3 202 764
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 562 651	0	-454 661	7 107 990
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 682 051</b>	<b>0</b>	<b>-454 661</b>	<b>14 227 390</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	26 042 659	326 359	454 661	26 823 679
Årets resultat, kr	326 359	-326 359	1 239 172	1 239 172
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>26 369 018</b>	<b>0</b>	<b>1 693 833</b>	<b>28 062 851</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 051 069</b>	<b>0</b>	<b>1 239 172</b>	<b>42 290 241</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 716 661 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	26 823 679
Årets resultat, kr	1 239 172
Reservation till underhållsfond, kr	-703 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 554 117
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>28 913 968</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>28 913 968</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

\*

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 558 781	20 769 882
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-13 715 880	-12 630 527
Övriga externa kostnader	Not 3	-362 308	-292 708
Planerat underhåll		-1 554 117	-716 661
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-281 175	-210 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 534 643	-2 886 267
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-2 871 108
Summa rörelsekostnader		-19 448 124	-19 607 777
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 110 658</b>	<b>1 162 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 858	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-875 344	-838 960
Summa finansiella poster		-871 486	-835 746
<b>Årets resultat</b>		<b>1 239 172</b>	<b>326 359</b>

\* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.



**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	134 037 610	133 816 345
Inventarier och maskiner	Not 9	68 850	103 274
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 816 687	437 412
		<u>135 923 147</u>	<u>134 357 031</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 923 147</u>	<u>134 357 031</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 339	24 904
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 690 304	6 219 442
Övriga fordringar	Not 11	3 327	24 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	705 322	407 402
		<u>5 417 291</u>	<u>6 676 546</u>
Kassa och bank	Not 13	66 906	41 557
Summa omsättningstillgångar		<u>5 484 197</u>	<u>6 718 103</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>141 407 344</u></b>	<b><u>141 075 134</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 916 636	3 916 636
Upplåtelseavgifter	3 202 764	3 202 764
Yttre underhållsfond	7 107 990	7 562 651
	<u>14 227 390</u>	<u>14 682 051</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 823 679	26 042 659
Årets resultat	1 239 172	326 359
	<u>28 062 851</u>	<u>26 369 018</u>
Summa eget kapital	<u>42 290 241</u>	<u>41 051 069</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>51 965 414</u>	<u>72 765 414</u>
	51 965 414	72 765 414
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 40 610 000	21 800 000
Leverantörsskulder	2 069 449	1 228 710
Skatteskulder	53 465	33 721
Fond för inre underhåll	1 156 978	1 116 944
Övriga skulder	Not 16 59 814	58 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 201 983</u>	<u>3 021 060</u>
	47 151 688	27 258 651
Summa skulder	99 117 102	100 024 065
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>141 407 344</u></b>	<b><u>141 075 134</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 239 172	326 359
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 534 643	2 886 267
Utrangering	0	2 871 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 773 815</u>	<u>6 083 735</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-269 883	97 354
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 083 038	311 906
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 586 970</u>	<u>6 492 995</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 100 759	-929 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 100 759</u>	<u>-929 800</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 990 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 990 000</u>	<u>-1 800 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 503 789</b>	<b>3 763 195</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 260 999</b>	<b>2 497 804</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 757 210</b>	<b>6 260 999</b>

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

## **HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

### **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.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### **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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 361 856	18 979 332
Individuell mätning el	795 988	781 239
Hyror	455 001	443 508
Övriga intäkter	1 024 535	644 402
Bruttoomsättning	<u>21 637 380</u>	<u>20 848 481</u>
Avsatt till inre fond	-78 599	-78 599
	<b>21 558 781</b>	<b>20 769 882</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 746 460	2 767 634
Reparationer	1 267 757	711 963
El	2 476 336	1 868 856
Uppvärmning	3 154 362	3 198 108
Vatten	834 769	932 821
Sophämtning	1 137 171	1 187 763
Fastighetsförsäkring	305 252	293 512
Kabel-TV och bredband	135 406	134 057
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	519 854	493 444
Förvaltningsarvoden	1 063 655	984 887
Övriga driftkostnader	74 858	57 482
	<u>13 715 880</u>	<u>12 630 527</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	13 409	11 475
Hyror och arrenden	1 125	7 938
Förbrukningsinventarier och varuinköp	99 482	21 059
Administrationskostnader	137 997	128 938
Extern revision	25 590	24 375
Konsultkostnader	0	14 219
Medlemsavgifter	84 705	84 705
	<u>362 308</u>	<u>292 708</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	145 005	143 500
Revisionsarvode	10 000	8 000
Övriga arvoden	54 000	10 100
Sociala avgifter	72 170	35 168
Övriga personalkostnader	0	13 738
	<u>281 175</u>	<u>210 506</u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering	<u>0</u>	<u>2 871 108</u>
	0	2 871 108
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 581	2 725
Ränteintäkter skattekonto	12	0
Övriga ränteintäkter	265	489
	<u>3 858</u>	<u>3 214</u>

**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	871 234	835 446
Övriga räntekostnader	4 110	3 514
	<b>875 344</b>	<b>838 960</b>

## HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	195 499 163	186 300 470
Anskaffningsvärde mark	1 830 705	1 830 705
Årets försäljning/utrangeringar	0	-4 054 809
Årets investeringar	3 721 485	13 253 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 051 352</b>	<b>197 329 868</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-63 513 523	-61 845 382
Årets avskrivningar	-3 500 219	-2 851 843
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 183 701
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 013 742</b>	<b>-63 513 523</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>134 037 610</b>	<b>133 816 345</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	237 000 000	185 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 351 000	2 486 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 672 000	3 672 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>359 023 000</b>	<b>272 158 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	344 248	344 248
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>344 248</b>	<b>344 248</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-240 974	-206 549
Årets avskrivningar	-34 425	-34 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-275 399</b>	<b>-240 974</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>68 850</b>	<b>103 274</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>	
Ingående anskaffningsvärde	437 412	12 761 114
Årets investeringar	5 100 759	929 800
Omklassificering till byggnad (Matavfall, Garage)	-3 721 485	0
Omklassificering till byggnad (Tak, Balkonger)	0	-13 253 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 816 687</b>	<b>437 412</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	3 327	24 798
	<b>3 327</b>	<b>24 798</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	705 322	407 402
	<b>705 322</b>	<b>407 402</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla**

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
Handkassa		1 410	1 530			
Handelsbanken		65 496	40 027			
		<b>66 906</b>	<b>41 557</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788936695	0,89%	2023-10-18	20 000 000	0	
Nordea	39788956238	0,78%	2024-01-17	14 950 000	600 000	
Nordea	39798256689	0,75%	2026-01-21	9 770 414	200 000	
Nordea	39798256697	0,75%	2026-01-21	1 945 000	1 000 000	
Stadshypotek AB	258756	1,08%	2025-03-30	7 100 000	0	
Stadshypotek AB	412600	0,63%	2023-10-30	18 810 000	190 000	
Stadshypotek AB	457807	1,58%	2025-03-30	20 000 000	0	
				92 575 414	1 990 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					82 625 414	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>51 965 414</b>	
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.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					110 043 500	110 043 500
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					40 610 000	21 800 000
					<b>40 610 000</b>	<b>21 800 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Depositioner					52 750	52 750
Momsskuld					7 064	3 424
Övriga kortfristiga skulder					0	2 042
					<b>59 814</b>	<b>58 216</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					65 747	84 796
Förutbetalda hyror och avgifter					1 734 564	1 793 213
Övriga upplupna kostnader					1 401 672	1 143 051
					<b>3 201 983</b>	<b>3 021 060</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Järfälla, den

Anders Löfgren

Conny Jonsson

Hassan Saraj

Kozeta Paluka

Per-Gunnar Johansson

Tomas Lindblom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits

Lars Ivarsson  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Trollberget i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

---

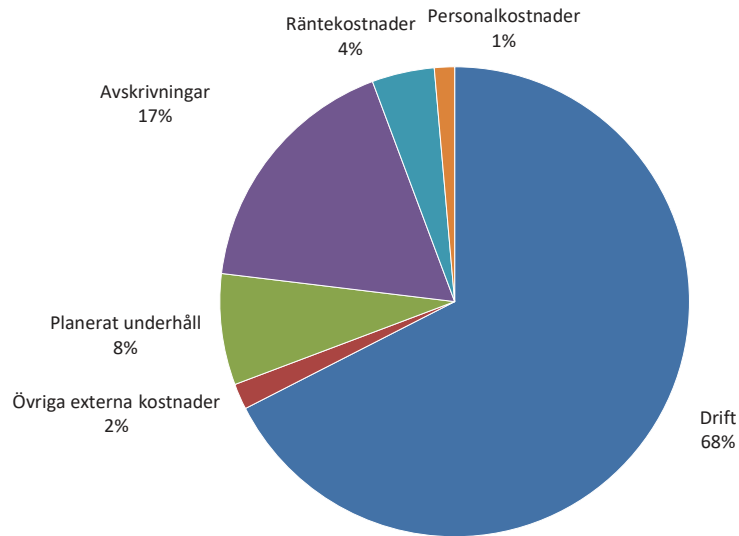
Stockholm den / 2023

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

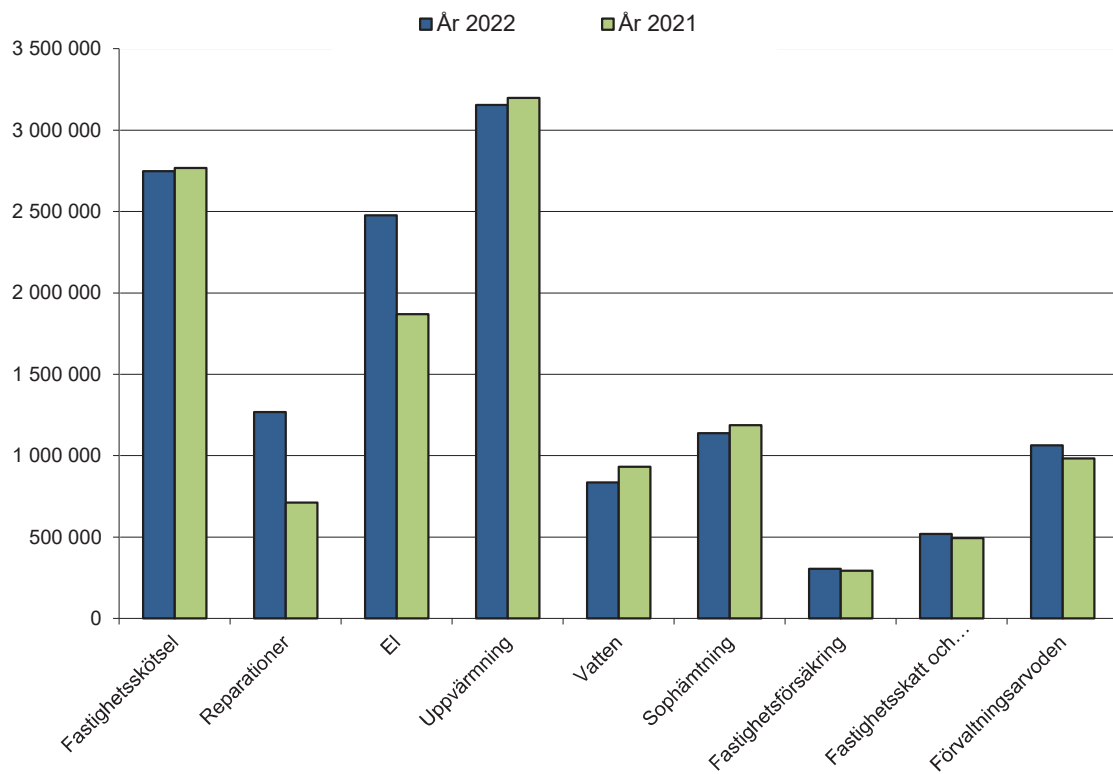
.....  
Lars Ivarsson  
Av föreningen vald revisor

## HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.