

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Trollberget i Järfälla

Org.nr: 713200-0956

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# Förvaltningsberättelse

## 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 29 969 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 229 061 tkr, varav byggnadsvärdet är 163 055 tkr och markvärdet 66 006 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och skadeståndsgaranti.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	294	23 088
Lokaler (inkl. förråd)	48	730
Garage	62	1 280
Bilplatser	93	
Summa	497	25 098

Föreningen har 3 st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrättsrätt (543 m<sup>2</sup>). Föreningen disponerar därutöver en lokal som samlingslokal/styrelserum (110 m<sup>2</sup>). 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 sopsuganläggningen 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 HSB Städ.

Trädgårdsskötsel av den yttre miljön har ombesörjts HSB Mark & Trädgård.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Kraus	Ordförande
Hassan Saraj	Vice ordförande
Per-Gunnar Johansson	Sekreterare
Anette Bouzaiene	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Jacqueline Almerfors
Lena Adolfsson
Anders Löfgren

#### Avgående styrelseledamöter

Mikael Kraus  
Gisela Wood (avgick maj 2016)

#### Avgående styrelsesuppleanter

Jacqueline Almerfors

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Kraus, Hassan Saraj, Per-Gunnar Johansson och Anette Bouzaiene två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Lars Ivarsson

#### Revisorsuppleant

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Lisbeth Tantt	Sammanställande
Agnetha Svärd	
Inger Pettersen	

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

##### Ordinarie

Mikael Kraus  
Hassan Saraj

##### Suppleant

Per-Gunnar Johansson

#### Representation Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

##### Ordinarie

Mikael Kraus  
Per-Gunnar Johansson

##### Suppleant

Anders Löfgren

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	18 753	18 348	16 947	16 111	15 480
Rörelseresultat, tkr	374	3 504	2 982	3 429	4 689
Årets resultat, tkr	-854	1 834	318	1 172	3 206
Balansomslutning, tkr	134 289	137 209	136 335	135 921	91 692
Soliditet %	19,3	19,5	18,3	25,5	36,8
Fond för yttre underhåll, tkr	9 307	8 840	8 067	6 691	5 873
Belåning, kr/kvm	4 147	4 236	4 285	3 968	2 353
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	742	727	713	678	647

<b>Eget kapital, tkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående balans	26 740	24 906	24 588	23 416	20 210
Årets resultat	-854	1 834	318	1 172	3 206
Utgående balans	25 886	26 740	24 906	24 588	23 416

### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-05-03 i Kallhälls Folkets Hus. På stämman deltog 29 st röstberättigade medlemmar, varav 2 st med fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 377 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Besiktning av föreningens egendom har under året utförts av fastighetsförvaltaren.

Av föreningens 294 bostadslägenheter har 31 st överlåtits under året, varav 3 st vid gåva/arv och resterande vid försäljning. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 32 st, varav 2 st i gåva/arv.

Föreningen är ansluten till ComHem AB och Bredbandsbolaget.

Under 2016 har en av föreningen lekplatser rustats upp och samtliga allmänna utrymmen och gångar i fastigheterna har målats, enligt underhållsplan.

## 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

## Framtida utveckling

### Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 849 331 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 2 077 344 kr och beräknat uttag uppgår till 1 352 119 kr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifter för bostadsrättslägenheter med 2 % för år 2017.

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017- 2018	Ombyggnad av lokalen under Askungevägen 17. Ombyggnad av lokal på Lädersättravägen 95-97 till två lägenheter.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	13 533 268
Årets resultat	-853 909
	<hr/>
	12 679 359

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	12 679 359
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 725 720
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 737 928
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	13 667 151

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	9 307 034
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-987 792
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	8 319 242

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>18 753 268</b>	<b>18 347 845</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-11 698 106	-9 874 353
Planerat underhåll	Not 4	-2 725 720	-1 033 435
Fastighetsskatt		-423 402	-403 322
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 532 346</u>	<u>-3 532 346</u>
Summa fastighetskostnader		-18 379 574	-14 843 457
<b>Rörelseresultat</b>		<b>373 694</b>	<b>3 504 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 371	6 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 236 974</u>	<u>-1 676 622</u>
Summa finansiella poster		-1 227 603	-1 670 538
<b>Årets resultat</b>		<b>-853 909</b>	<b>1 833 850</b>

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	123 005 095	126 438 034
Mark		1 830 705	1 830 705
Markanläggningar	Not 9	909 744	974 726
Inventarier	Not 10	275 398	309 823
Pågående byggnation	Not 11	631 078	115 500
Summa anläggningstillgångar		<u>126 652 020</u>	<u>129 668 789</u>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 615	9 474
Avräkningskonto HSB		7 227 916	6 792 321
Övriga fordringar	Not 12	51 852	175 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	339 497	563 216
		<u>7 636 880</u>	<u>7 540 012</u>

Kassa och bank	Not 14	447	447
----------------	--------	-----	-----

Summa omsättningstillgångar		<u>7 637 327</u>	<u>7 540 458</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

#### Summa tillgångar

134 289 347

137 209 247



**Balansräkning**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 899 400

3 899 400

Fond för yttre underhåll

9 307 034

8 840 469

13 206 434

12 739 869

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

13 533 268

12 165 983

Årets resultat

-853 909

1 833 850

12 679 359

13 999 833

Summa eget kapital

25 885 793

26 739 702

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

102 795 019

105 025 939

102 795 019

105 025 939

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 278 420

1 278 420

Leverantörsskulder

1 250 406

1 480 505

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

970 503

962 689

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 109 206

1 721 992

5 608 535

5 443 606

Summa skulder

108 403 554

110 469 545

**Summa eget kapital och skulder**

**134 289 347**

**137 209 247**

## 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	2086
Ombyggnader 2014, Stammar	Komponentavskrivning	2,0	2063
Markanläggning 2011	Komponentavskrivning	5,0	2030
Ombyggnader 2015, Taksäkehet	Komponentavskrivning	5,0	2029
Ombyggnader 2015, Tvättstugeutrustning	Linjär	10,0	2024

### 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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### 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 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	98 400	84 390
Mötesarvoden	37 300	36 500
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 500	6 500
Utbildning	3 750	5 625
Kostnad för konferenser	7 500	7 500
Sociala kostnader	46 816	42 221
<b>Summa</b>	<b>208 266</b>	<b>190 736</b>

<b>Noter</b>		<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>	<b>2015-01-01</b> <b>2015-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	17 121 020	16 783 472
	Hysesintäkter lokaler	174 480	174 057
	Hysesintäkter garage och p-platser	326 310	340 206
	Konsumtionsavgifter, El	927 918	932 635
	Övriga intäkter	282 140	196 075
	<b>Brutto</b>	<b>18 831 868</b>	<b>18 426 445</b>
	Avsatt till inre fond	-78 600	-78 600
		<b>18 753 268</b>	<b>18 347 845</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 231 297	1 374 967
	Löpande underhåll	720 274	861 496
	El	1 362 722	1 381 211
	Uppvärmning	3 102 121	2 889 191
	Vatten*	1 541 025	338 788
	Sophämtning	657 954	620 350
	Fastighetsförsäkring	209 510	189 224
	Städning	286 716	278 628
	Förvaltningskostnader	995 313	924 295
	Extern revision	20 263	24 656
	Personalkostnader	208 266	190 736
	Övrig drift	1 362 644	800 811
		<b>11 698 106</b>	<b>9 874 353</b>
	* Järfälla kommun har korrigerat sina avläsningar efter byte av trasiga mätare.		
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	609 770	0
	Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	139 588	0
	Underhåll av gem utrymmen, Övrigt	0	122 125
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	25 226
	Underhåll av installationer, Värme	216 695	0
	Underhåll av installationer, Ventilation	0	240 000
	Underhåll av installationer, El	32 938	0
	Underhåll av installationer, Hissar	45 000	105 644
	Underhåll av installationer, Belysning	38 845	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	328 743	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	250 388	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Entrédörrar	317 730	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Övrigt	23 475	39 708
	Underhåll av markytot, Hårdgjorda	0	148 175
	Underhåll av markytor, Lektutrustning	646 438	0
	Underhåll av markytor, Övrigt	72 309	78 915
	Underhåll av garage och p-platser	3 801	273 642
		<b>2 725 720</b>	<b>1 033 435</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	3 351 137	3 351 137
	Om- och tillbyggnad	81 802	81 802
	Maskiner och inventarier	34 425	34 425
	Markanläggningar	64 982	64 982
		<b>3 532 346</b>	<b>3 532 346</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 419	4 756
	Ränteintäkter skattekonto	551	545
	Övriga ränteintäkter	1 401	783
		<b>9 371</b>	<b>6 084</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 236 026	1 675 373
	Övriga räntekostnader	948	1 249
		<b>1 236 974</b>	<b>1 676 622</b>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	171 465 697	171 465 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>171 465 697</b>	<b>171 465 697</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 376 055	-44 024 918
Årets avskrivningar	-3 351 137	-3 351 137
Utgående avskrivningar	<b>-50 727 192</b>	<b>-47 376 055</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>120 738 505</b>	<b>124 089 642</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 471 372	2 058 872
Årets investeringar	0	412 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 471 372</b>	<b>2 471 372</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-122 979	-41 177
Årets avskrivningar	-81 802	-81 802
Utgående avskrivningar	<b>-204 782</b>	<b>-122 979</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>2 266 590</b>	<b>2 348 393</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>123 005 095</b>	<b>126 438 034</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	161 000 000	155 000 000
Byggnad - lokaler	2 055 000	1 629 000
	163 055 000	156 629 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	3 006 000	2 159 000
	66 006 000	65 159 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>229 061 000</b>	<b>221 788 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 636	1 299 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 299 636</b>	<b>1 299 636</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-324 910	-259 928
Årets avskrivningar	-64 982	-64 982
Utgående avskrivningar	<b>-389 892</b>	<b>-324 910</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>909 744</b>	<b>974 726</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	344 248	0
Årets investeringar	0	344 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>344 248</b>	<b>344 248</b>
Ingående avskrivningar	-34 425	0
Årets avskrivningar	-34 425	-34 425
Utgående avskrivningar	<b>-68 850</b>	<b>-34 425</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>275 398</b>	<b>309 823</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	115 500	0
Årets anskaffningar	515 578	115 500
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>631 078</b>	<b>115 500</b>

<b>Noter</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		1 674	106 581		
Skattefordringar		36 701	56 401		
Övriga fordringar		13 477	12 019		
		<b>51 852</b>	<b>175 001</b>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		215 795	209 510		
Kabel-Tv		51 644	50 705		
Brf Sagoängen		0	294 750		
Övrigt		72 058	8 251		
		<b>339 497</b>	<b>563 216</b>		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Nordea		447	447		
		<b>447</b>	<b>447</b>		
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 899 400	0	8 840 469	12 165 983	1 833 850
Vinstdisp enl. stämmobeslut			466 565	1 367 285	-1 833 850
Årets resultat					-853 909
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 899 400</b>	<b>0</b>	<b>9 307 034</b>	<b>13 533 268</b>	<b>-853 909</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2872	0,75%	2017-01-19	7 742 500	190 000
Nordea	12142	0,80%	2019-03-20	20 000 000	0
Nordea	3978 84 13722	1,20%	2020-03-18	7 700 000	200 000
Nordea	39788706177	0,60%	2018-01-17	11 080 939	288 420
Nordea	50958	0,90%	2019-11-13	20 000 000	0
Nordea	67759	0,84%	2017-02-15	18 550 000	600 000
Nordea	884258>50974	0,70%	2018-11-14	19 000 000	0
				<b>104 073 439</b>	<b>1 278 420</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					102 795 019
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					97 681 339
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				110 043 500	110 043 500
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				110 043 500	110 043 500

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>1 278 420</b>	<b>1 278 420</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	917 213	909 620
Övriga kortfristiga skulder	53 290	53 069
	<b>970 503</b>	<b>962 689</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 480 423	1 397 181
Upplupna räntekostnader	97 173	169 233
Upplupen el	126 814	131 647
Upplupen värme	352 236	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 560	23 931
	<b>2 109 206</b>	<b>1 721 992</b>

Järfälla, den 16 mars 2017

Mikael Kraus

Per-Gunnar Johansson

Hassan Saraj

Anette Bouzaiene

Vår revisionsberättelse har 2017 - 04 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning

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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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, viktiga 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.

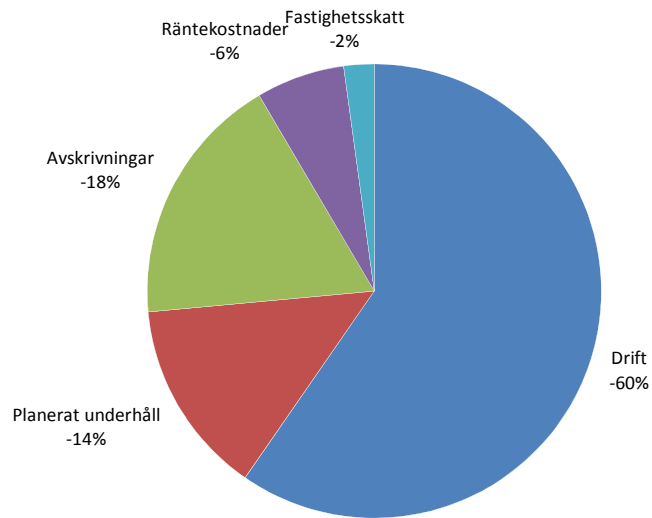
Järfälla den 4:e 2017

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lars Ivarsson  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

