

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Trollberget i Järfälla

Org.nr: 713200-0956

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 m². 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 m²). Föreningen disponerar därutöver en lokal som samlingslokal/styrelserum (110 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 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
Jacqueline Almerfors	
Anette Bouzaiene	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Lena Adolfsson
Anders Löfgren
Elham Ashrafi

Avgående styrelseledamöter

Per-Gunnar Johansson
Hassan Saraj

Avgående styrelsesuppleanter

Elham Ashrafi (avgick i november 2017)
Lena Adolfsson
Anders Löfgren

Firmatecknare

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

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lars Ivarsson

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

Revisorsuppleant

Valberedning

Lisbeth Tanttú Sammankallande
Agnetha Svärd
Ingrid 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

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	18 926	18 753	18 348	16 947	16 111
Årets resultat, tkr	3 672	-854	1 834	318	1 172
Fond för yttre underhåll, tkr	8 319	9 307	8 840	8 067	6 691
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 426	4 508	4 604	4 658	4 314
Soliditet	22%	19%	19%	18%	18%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	756	742	727	713	679
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ¹⁾	316	234	277	195	200

- 1) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 899	0	9 307	13 533	-854
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-988	134	854
Årets resultat					3 672
Belopp vid årets slut	3 899	0	8 319	13 667	3 672

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 2017-05-03 i Kallhälls Folkets Hus. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar, varav 0 st med fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 379 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Besiktning av föreningens egendom har under året utförts av fastighetsförvaltaren.

Av föreningens 294 bostadslägenheter har 27 st överlåtits under året, varav 2 st vid gåva/ arv och resterande vid försäljning. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 31 st, varav 3 st i gåva/ arv.

Föreningen är ansluten till ComHem AB och Bredbandsbolaget.

Under 2017 har två gungor ersatts på en av föreningens lekplatser p.g.a. vandalism dels och att gungan tjänat ut. Tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut löpande vid behov. Låsbyte för hela fastigheten påbörjades och slutfördes under 2018. Avtal har skrivits med HSB Värmland om effektivisering av värme och vattenförbrukning.

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.

Framtida utveckling

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2 444 tkr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 939 tkr och beräknat uttag uppgår till 493 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifter för bostadsrättslägenheter med 2 % för år 2018.

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. Byte av återstående äldre tvättmaskiner och torktumlare när behovet uppstår.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	13 667 151
Årets resultat	3 672 258
	<hr/>
	17 339 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	17 339 409
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 150 963
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 077 344
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	16 413 028

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	8 319 242
Årets förändring enligt ovanstående disposition	926 381
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	9 245 623

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	18 926 452	18 753 268
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-10 366 802	-11 698 106
Planerat underhåll	Not 4	-1 150 963	-2 725 720
Fastighetsskatt		-437 220	-423 402
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 481 640</u>	<u>-3 532 346</u>
Summa fastighetskostnader		-14 436 625	-18 379 574
Rörelseresultat		4 489 827	373 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 571	9 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-826 140</u>	<u>-1 236 974</u>
Summa finansiella poster		-817 569	-1 227 603
Årets resultat		3 672 258	-853 909

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	120 622 861	123 005 095
Mark		1 830 705	1 830 705
Markanläggningar	Not 9	844 763	909 744
Inventarier	Not 10	240 973	275 398
Pågående byggnation	Not 11	<u>1 301 954</u>	<u>631 078</u>
Summa anläggningstillgångar		124 841 256	126 652 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 504	17 615
Avräkningskonto HSB		10 535 451	7 227 916
Övriga fordringar	Not 12	111 572	51 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>373 041</u>	<u>339 497</u>
		11 038 568	7 636 880

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

Summa omsättningstillgångar		<u>11 039 014</u>	<u>7 637 327</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>135 880 270</u>	<u>134 289 347</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

3 899 400

3 899 400

Fond för yttre underhåll

8 319 242

9 307 034

12 218 642

13 206 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 667 151

13 533 268

Årets resultat

3 672 258

-853 909

17 339 409

12 679 359

Summa eget kapital

29 558 051

25 885 793

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

100 099 099

102 795 019

100 099 099

102 795 019

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

2 088 420

1 278 420

Leverantörsskulder

841 957

1 250 406

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

977 164

970 503

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 315 579

2 109 206

6 223 120

5 608 535

Summa skulder

106 322 219

108 403 554

Summa eget kapital och skulder

135 880 270

134 289 347

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 672 258	-853 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 481 640	3 532 346
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	6 153 898	2 678 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 153	337 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	614 585	164 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 674 331	3 181 119
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-670 876	-515 578
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-670 876	-515 578
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 695 920	-2 230 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 695 920	-2 230 920
Årets kassaflöde	3 307 535	434 621
Likvida medel vid årets början	7 228 363	6 791 792
Likvida medel vid årets slut	10 535 898	7 226 413
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	10 535 451	7 227 916
Kassa och bank	447	447
Summa likvida medel	10 535 898	7 228 363

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, Stamar	Komponentavskrivning	2,0	2063
Markanläggning 2011	Komponentavskrivning	5,0	2030
Ombyggnader 2015, Taksäkerhet	Komponentavskrivning	5,0	2034
Ombyggnader 2015, Tvättstugeutrustning	Linjär	10,0	2024

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. 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.

Lång- och kortfristiga skulder

Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	134 400	98 400
Mötesarvoden	52 200	37 300
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 180	0
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 500	6 500
Utbildning	0	3 750
Kostnad för konferenser	15 000	7 500
Sociala kostnader	59 000	46 816
Summa	276 280	208 266

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	17 449 841	17 121 020
	Hysesintäkter lokaler	175 876	174 480
	Hysesintäkter garage och p-platser	327 954	326 310
	Konsumtionsavgifter, El	912 086	927 918
	Övriga intäkter	139 295	282 140
	Brutto	19 005 052	18 831 868
	Avsatt till inre fond	-78 600	-78 600
		18 926 452	18 753 268
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 253 866	1 231 297
	Löpande underhåll	215 709	720 274
	El	1 388 056	1 362 722
	Uppvärmning	3 058 103	3 102 121
	Vatten*	815 155	1 541 025 *
	Sophämtning	641 172	657 954
	Fastighetsförsäkring	215 795	209 510
	Städning	293 316	286 716
	Förvaltningskostnader	927 932	995 313
	Extern revision	17 695	20 263
	Personalkostnader	276 280	208 266
	Övrig drift	1 263 724	1 362 644
		10 366 802	11 698 106
	* Järfälla kommun har korrigerat sina avläsningar för år 2016, efter byte av trasiga mätare.		
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	69 650	609 770
	Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	72 625	139 588
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	238 125	0
	Underhåll av installationer, Värme	0	216 695
	Underhåll av installationer, El	0	32 938
	Underhåll av installationer, Hissar	0	45 000
	Underhåll av installationer, Belysning	0	38 845
	Underhåll av installationer, Lås	357 116	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	0	328 743
	Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	0	250 388
	Underhåll av huskropp utvändigt, Entrédörrar	0	317 730
	Underhåll av huskropp utvändigt, Övrigt	0	23 475
	Underhåll av markytor, Planteringar	77 950	0
	Underhåll av markytor, Lektutrustning	58 421	646 438
	Underhåll av markytor, Övrigt	277 076	72 309
	Underhåll av garage och p-platser	0	3 801
		1 150 963	2 725 720
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	2 360 431	3 351 137
	Om- och tillbyggnad	21 802	81 802
	Maskiner och inventarier	34 425	34 425
	Markanläggningar	64 982	64 982
		2 481 640	3 532 346
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 745	7 419
	Ränteintäkter skattekonto	0	551
	Övriga ränteintäkter	826	1 401
		8 571	9 371
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	824 880	1 236 026
	Övriga räntekostnader	1 260	948
		826 140	1 236 974

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	171 465 697	171 465 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>171 465 697</u>	<u>171 465 697</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 727 192	-47 376 055
Årets avskrivningar	<u>-2 360 431</u>	<u>-3 351 137</u>
Utgående avskrivningar	<u>-53 087 624</u>	<u>-50 727 192</u>
Bokfört värde byggnader	118 378 073	120 738 505
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 471 372	2 471 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 471 372</u>	<u>2 471 372</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-204 782	-122 979
Årets avskrivningar	<u>-21 802</u>	<u>-81 802</u>
Utgående avskrivningar	<u>-226 584</u>	<u>-204 782</u>
Bokfört värde ombyggnader	2 244 788	2 266 590
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	120 622 861	123 005 095
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 055 000</u>	<u>2 055 000</u>
	163 055 000	163 055 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	<u>3 006 000</u>	<u>3 006 000</u>
	66 006 000	66 006 000
Taxvärde totalt	229 061 000	229 061 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 636	1 299 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 299 636</u>	<u>1 299 636</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-389 892	-324 910
Årets avskrivningar	<u>-64 982</u>	<u>-64 982</u>
Utgående avskrivningar	<u>-454 873</u>	<u>-389 892</u>
Bokfört värde	844 763	909 744
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	344 248	344 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>344 248</u>	<u>344 248</u>
Ingående avskrivningar	-68 850	-34 425
Årets avskrivningar	<u>-34 425</u>	<u>-34 425</u>
Utgående avskrivningar	<u>-103 275</u>	<u>-68 850</u>
Bokfört värde	240 973	275 398
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	631 078	115 500
Årets anskaffningar	<u>670 876</u>	<u>515 578</u>
Bokfört värde pågående byggnation	1 301 954	631 078

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		79 788
Skattefordringar		22 503
Övriga fordringar		9 281
		111 572
		51 852

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring		230 901
Kabel-Tv		52 475
HSB Stockholm		60 378
Övrigt		29 287
		373 041
		339 497

Not 14 Kassa och bank		
Nordea		447
		447
		447

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 899 400	0	9 307 034	13 533 268	-853 909
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-987 792	133 883	853 909
Årets resultat					3 672 258
Belopp vid årets slut	3 899 400	0	8 319 242	13 667 151	3 672 258

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2872	0,95%	2021-01-19	6 945 000	1 000 000
Nordea	12142	0,80%	2019-03-20	20 000 000	0
Nordea	3978 84 13722	1,20%	2020-03-18	7 500 000	200 000
Nordea	39788706177	0,60%	2018-01-16	10 792 519	288 420
Nordea	50958	0,90%	2019-11-13	20 000 000	0
Nordea	67759->60775	1,00%	2020-02-12	17 950 000	600 000
Nordea	884258>50974	0,70%	2018-11-14	19 000 000	0
				102 187 519	2 088 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31 100 099 099

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 91 745 419

Fastighetsinteckningar

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

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 088 420	1 278 420
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	924 414	917 213
Övriga kortfristiga skulder	<u>52 750</u>	<u>53 290</u>
	977 164	970 503
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 514 279	1 480 423
Upplupna räntekostnader	65 099	97 173
Upplupna styrelsearvoden	47 400	0
Upplupet HSB Stockholm	48 375	0
Upplupna sociala avgifter	16 173	0
Upplupen el	136 365	126 814
Upplupen värme	456 875	352 236
Upplupen BoRevision AB	20 813	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>10 200</u>	<u>52 560</u>
	2 315 579	2 109 206

Järfälla, den 27/2-2018

Mikael Kraus

Jacqueline Almerfors

Hassan Saraj

Per-Gunnar Johansson

Anette Bouzaiene

Vår revisionsberättelse har 27/2 2018 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, org.nr. 713200-0956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollberget för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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. 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 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 eventuella 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 för år 2017 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 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 tryggsätt.

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 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.

Järfälla den 27 / 2 - 2018

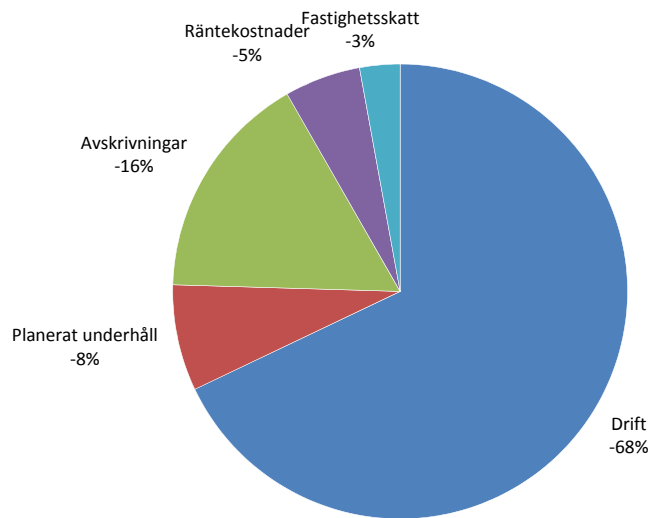
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Lars Ivarsson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

