



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1715 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kumla 3:1093	1957-03-30	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa från 1 januari 2024. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8248
41	lokaler (hyresrätt)	814
33	p-platser	0
48	garageplatser	0
Totalt 251 objekt		9062

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 32 st 2 rok, 55 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Karlsson	Ordförande	2023-05-05	
Eva Karlsson	Ledamot	2022-04-23	
Malin Loman	Ordförande	2022-04-23	2023-05-04
Gloria Pettersson	Ledamot	2022-04-23	2023-05-04
Diana Nyrén	Ledamot	2022-04-23	
Koldo Bustamante Avila	Ledamot	2019-06-04	2023-05-04
Frida Liljehammar Hult	Ledamot	2021-11-27	
Marianne Sund	Ledamot	2023-05-05	
Helen Grönberg	Ledamot	2023-05-05	
Linnea Nyström	Ledamot	2023-05-05	
Linnea Nyström	Suppleant	2022-04-23	2023-05-05
Christoffer Nyberg	Ledamot	2021-05-04	2023-05-04
Theodor Gade	Ledamot	2023-05-05	
Hans Lindgren	Suppleant	2023-05-05	
Krister Backlund	Suppleant	2022-04-23	2023-05-04
Stefan Helgeson	Suppleant	2023-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Diana Nyrén, Eva Karlsson och Marianne Sund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Koldo Bustamante Avila, Eva Karlsson, Malin Loman, Helen Grönberg, Linnea Nyström, Christoffer Nyberg och Theodor Gade.

Revisorer har varit: Anders Holmqvist med Patrik Backenroth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Krister Backlund, Koldo Bustamante Avila och Malin Loman (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2023. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 26 september 2023. På den extra föreningsstämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% från den 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Uppdatering av underhållsplanen skedde senast i september 2023.

Föreningen har antagit nya stadgar HSB normalstadgar 2023 på extrastämma den 26 september. Detta innebär en anpassning där avsättning till den yttre fonden ersatts med sparande och investeringsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Radonmätning genomfördes i början av året med godkänt resultat.

Brandskyddsarbete har genomförts under året där samtliga tvättstugor nu har brandsläckare installerade och uthyrningslokalen pub/bastu nu har godkänt brandskydd.

I februari 2023 drabbades föreningen av en vattenskada då en akut vattenläcka uppstod på kommunens ledningar vid Kumla allé 20. Under andra kvartalet 2024 kommer dränering av E-huset utföras och återställning av de lokaler som vattenskadades efter det.

Föreningen har genomfört en cykelrensning under året.

I slutet av året har en OVK besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförts där resultatet visade att ventilationsdon för frånluft behöver bytas i alla lägenheter, vilket kommer att utföras i början av 2024.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Relining har slutförts av återstående hus B.

Målning av kallgarage, sophus och friggebod.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1988 Fönsterbyte
1998 Nya entréportar
1999 Stambyte av stående stammar
1999 Renovering av tvättstugor
1999 Anläggning av trädgård
2000 Nya balkongplattor med utbyggnad 60 cm
2000 Pånhängda balkonger till dem som inte hade (3 st tackade nej)
2000 Målning av fasader
2006 Vippor till varmgaragen byttes ut
2007 Omläggning av tak
2015 Montering av termostatventiler på radiatorer
2019 Motorvärmaruttagen mot gångvägen ersatta med nya tidsstyrda uttag
2021 Relining av alla hus utom B-huset

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

Årtal	Ändamål
2024	Dränering av hus E samt byte av gemensamma elcentraler och elstigar
2025	Puts av fasader
2026	Asfaltering
2027	Målning trapphus och entréer
2028	Byte av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 17 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	134	171	129	90	143
Skuldsättning, kr/kvm	2 841	2 809	2 867	2 387	2 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 003	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	205	200	197	176	180
Årsavgifter, kr/kvm	739	710	680	666	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	761	718	673	690	673
Nettoomsättning, tkr	6 569	6 448	6 102	6 010	5 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-413	-294	104	450
Soliditet, %	13	14	15	18	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Genomsnittligt investeringsbehov:

Enligt föreningens uppdaterade underhållsplan uppgår det totala investeringsbehovet för 50 år framåt till 141 590 Tkr. Det ger ett genomsnittligt investeringsbehov på 315kr/kvm för år 2023.

Kommentar till negativt resultat:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. För att möta ökade drift- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 % samt lagt en plan att höja avgifter till en nivå som möter det framtida underhållsbehovet. Underhållsplanen är uppdaterad i september 2023 i samband med verksamhetsplanering inför 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	353 087	0	0	353 087
Underhållsfond, kr	4 682 149	0	-636 713	4 045 436
S:a bundet eget kapital, kr	5 035 236	0	-636 713	4 398 523
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-262 176	-412 656	636 713	-38 119
Årets resultat, kr	-412 656	412 656	-242 331	-242 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-674 832	0	394 382	-280 450
S:a eget kapital, kr	4 360 404	0	-242 331	4 118 073

* Under året har ingen reservation till underhållsfond gjorts i enlighet med nya stadgar, ianspråktagande från befintlig underhållsfond har skett med 636 713 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar kommer ianspråkstagande av underhållsfond att lyftas tillbaka till det balanserade resultatet i stället för underhållsfonden framgent.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-674 832
Årets resultat, kr	-242 331
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	636 712
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-280 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-280 451
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 569 094	6 359 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 586	88 412
Summa Rörelseintäkter		6 634 680	6 447 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 111 351	-5 380 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 000	-181 439
Personalkostnader	Not 6	-261 418	-258 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-818 371	-783 306
Summa Rörelsekostnader		-6 413 141	-6 604 419
Rörelseresultat		221 539	-156 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 618	17 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-493 487	-273 497
Summa Finansiella poster		-463 869	-256 072
Resultat efter finansiella poster		-242 331	-412 656
Resultat före skatt		-242 331	-412 656
Årets resultat		-242 331	-412 656

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	28 116 988	26 831 435
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 116 988	26 831 435

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**28 117 488 26 831 935**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 308	3 447
Övriga kortfristiga fordringar		1 207 533	1 185 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	219 884	359 001
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 433 725	1 548 264

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	2 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 800 000

Summa Omsättningstillgångar**2 433 725 4 348 264****Summa Tillgångar****30 551 214 31 180 199**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	353 087	353 087
Fond för yttre underhåll	4 045 436	4 682 149
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 398 523	5 035 236
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-38 119	-262 176
Årets resultat	-242 331	-412 656
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-280 450	-674 832
Summa Eget kapital	4 118 073	4 360 404
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 5 185 305	15 350 305
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	5 185 305	15 350 305
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 19 582 965	9 937 965
Leverantörsskulder	523 597	146 454
Skatteskulder	33 679	24 912
Övriga kortfristiga skulder	25 283	20 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 082 312	1 339 722
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	21 247 836	11 469 490
Summa Skulder	26 433 141	26 819 795
Summa Eget kapital och skulder	30 551 214	31 180 199

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	221 539	-156 584
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	818 371	783 306
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

818 371	783 306
----------------	----------------

Erhållen ränta

24 535	17 425
--------	--------

Erlagd ränta

-488 785	-260 568
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

575 660	383 579
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	141 589	-139 160
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	128 644	-85 188
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

270 233	-224 347
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

845 892	159 232
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 103 925	16 226
---	------------	--------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 103 925	16 226
---	-------------------	---------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-520 000	-520 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-520 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-1 778 033	-344 542
-------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

3 984 055	4 328 597
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

2 206 022	3 984 055
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 092 724	5 858 448
	Hyror lokaler	164 452	164 377
	Hyror garage och parkeringsplatser	327 600	327 400
	Hyror övrigt	38 854	37 728
	Övriga primära intäkter	39 059	69 992
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 662 689	6 457 945
	Avgiftsbortfall	-29 625	-32 850
	Hyresbortfall	-63 970	-65 673
	<i>Summa</i>	-93 595	-98 523
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 569 094	6 359 422
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	18 737
	Övriga ersättningar och erhållna bidrag	65 586	69 675
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 586	88 412
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-869 939	-838 326
	Snö och halk-bekämpning	-229 425	-217 583
	Reparationer	-320 146	-211 891
	Planerat underhåll	-636 712	-1 168 583
	Försäkringsskador	-67 606	-2 488
	El	-189 409	-281 421
	Uppvärmning	-1 080 064	-1 010 499
	Vatten	-520 396	-507 225
	Sophämtning	-212 843	-205 649
	Fastighetsförsäkring	-169 089	-153 717
	Kabel-TV och bredband	-167 170	-164 283
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-245 662	-228 974
	Förvaltningsavtalskostnader	-402 889	-390 096
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 111 351	-5 380 736

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-625
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 716	-28 592
	Administrationskostnader	-47 491	-47 243
	Extern revision	-15 250	-14 500
	Medlemsavgifter	-41 540	-41 540
	Föreningsverksamhet	-8 298	-12 695
	Övriga förvaltningskostnader	-68 706	-36 245
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-222 000	-181 439
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Övriga arvoden	-197 700	-193 400
	Sociala avgifter	-49 718	-51 538
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-261 418	-258 938
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-818 371	-783 306
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-818 371	-783 306
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 795	381
	Ränteintäkter HSB bunden placering	24 647	16 950
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	176	94
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 618	17 425
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-492 701	-270 405
	Övriga räntekostnader	-786	-3 092
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-493 487	-273 497

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 658 936	34 348 992
	Ingående anskaffningsvärde mark	335 000	335 000
	Årets investeringar	2 103 925	7 309 944
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 097 861	41 993 936
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 162 501	-14 379 196
	Årets avskrivningar	-818 371	-783 306
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 980 873	-15 162 501
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 116 988	26 831 435
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 912 000	1 912 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 421 000	1 421 000
	<i>Summa</i>	118 333 000	118 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 044 000	26 044 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	26 044 000	26 044 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	91 451	91 451
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 451	91 451
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-91 451	-91 451
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-91 451	-91 451
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	7 326 170
	Årets investeringar	2 103 925	0
	Omklassificering till byggnad	-2 103 925	-7 326 170
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

5 083

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

214 801

359 001

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

219 884

359 001

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

2 800 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000

2 800 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,1%	2025-05-21	5 185 305	0
Nordea	0,71%	2024-06-19	6 145 000	380 000
Nordea	0,95%	2024-06-19	3 500 000	140 000
Nordea	4,48%	2024-06-14	9 937 965	0
			24 768 270	520 000

Långfristig del

5 185 305

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

19 582 965

Kortfristig del

19 582 965

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

520 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 080 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,34%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,1%	2025-05-21	5 185 305	0
Nordea	0,71%	2024-06-19	6 145 000	380 000
Nordea	0,95%	2024-06-19	3 500 000	140 000
Nordea	4,48%	2024-06-14	9 937 965	0
			24 768 270	520 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 582 965	
Kortfristig del			19 582 965	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter	566 214	546 751	
Övriga förutbetalda intäkter	176 094	0	
Upplupna räntekostnader	30 215	25 513	
Övriga upplupna kostnader	309 789	767 458	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 082 312	1 339 722	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö, org.nr. 712400-1715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö för räkenskapsåret 2023 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Holmqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:26:56



DIANA NYRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:50:30



HELEN GRÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:14:30



THEODOR GADE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:44:42



LINNEA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:22:08



MARIANNE SUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:32:39



FRIDA LILJEHAMMAR HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:43:22



ANDERS HOLMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:18:29



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:59:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HOLMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:21:16



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:59:04



HSB – där möjligheterna bor