



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0956 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lädersättra 1:21 1:22	1965-09-06	1966
Lädersättra 1:24 1:23	1965-09-06	1966
Lädersättra 1:25	1965-09-06	1966

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej (ingick 23-01-01 till 23-07-01) i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 24-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	424
86	p-platser	0
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 195
64	garageplatser	0
Totalt 455 objekt		23 619

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Löfgren	Ordförande	2020-06-08
Conny Jonsson	Ledamot	2021-06-28
Per-Gunnar Johansson	Ledamot	2015-05-07
Hassan Saraj	Ledamot	2012-05-14
Lena Adolfsson	Suppleant	2022-06-16
Tomas Lindblom	Ledamot	2022-06-16
Kozeta Paluka	Ledamot	2021-06-28
Ing-Marie Hagberg	Ledamot	2023-06-13
Tobias de Vall	Suppleant	2023-06-13
Theodoros Sideras	Suppleant	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma:

Anders Löfgren, Hassan Saraj, Kozeta Paluka (ledamöter)
Lena Adolfsson (suppleant)

Protokollförda styrelsemöten, inkl. Föreningsstämman:

15 st.

Firmatecknare:

Anders Löfgren, Hassan Saraj, Per-Gunnar Johansson

Revisorer:

Lars Ivarsson och Anders Saxén (suppleant).

Valberedning:

Agnetha Svärd (sammankallande), Vivianne Selestad, Karolin Isso valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2023. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3% fr.o.m. den 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 14 juni 2023.

Större åtgärder under 2023:

- Anläggning av 2 st. Miljöhus
- Anläggning av laddstolpar för el-drivna fordon.
- Läckagetätning och fasadbeklädnad av hisstoppar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**2024:**

- Byte av entréportar på Askungevägen.
- Val av projektledare och upphandling inför hissbyte startar 2024.
- Reparation av nedrasad fasad, Lädersättvägen 93.
-

2025:

- Hissbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 386 och under året har det tillkommit 31 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	262	281	302	302
Skuldsättning, kr/kvm	4 068	3 830	3 913	3 987	4 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 143	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	305	235	216	156	0
Årsavgifter, kr/kvm	911	835	818	802	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	941	859	827	795	0
Nettoomsättning, tkr	21 581	21 559	20 770	19 979	19 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 270	1 239	326	2 354	3 450
Soliditet, %	30	30	29	29	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 916 636	0	0	3 916 636
Upplåtelseavgifter, kr	3 202 764	0	0	3 202 764
Underhållsfond, kr	7 107 990	0	-851 117	6 256 873
S:a bundet eget kapital, kr	14 227 390	0	-851 117	13 376 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	26 823 679	1 239 172	851 117	28 913 969
Årets resultat, kr	1 239 172	-1 239 172	1 270 173	1 270 173
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 062 851	0	2 121 290	30 184 142
S:a eget kapital, kr	42 290 241	0	1 270 173	43 560 415

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 703 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 554 117 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	28 913 969
Årets resultat, kr	1 270 173
Reservation till underhållsfond, kr	-1 533 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	678 998
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 330 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 330 140

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	21 580 909	20 676 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	643 117	881 826
Summa Rörelseintäkter		22 224 026	21 558 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 956 211	-14 846 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-743 434	-785 787
Personalkostnader	Not 6	-312 352	-281 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 648 317	-3 534 643
Summa Rörelsekostnader		-19 660 314	-19 448 124
Rörelseresultat		2 563 712	2 110 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 200	3 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 295 739	-875 344
Summa Finansiella poster		-1 293 539	-871 486
Resultat efter finansiella poster		1 270 173	1 239 172
Resultat före skatt		1 270 173	1 239 172
Årets resultat		1 270 173	1 239 172

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	138 338 884	134 037 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	34 425	68 850
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 816 687
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 373 309	135 923 147
Summa Anläggningstillgångar		138 373 309	135 923 147

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 870	18 339
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 057 746	4 693 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	492 157	705 322
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 555 773	5 417 291

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	578 665	66 906
<i>Summa Kassa och bank</i>		578 665	66 906

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

7 134 439 **5 484 197**
145 507 747 **141 407 344**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 119 400	7 119 400
Fond för yttre underhåll	6 256 873	7 107 990
Summa Bundet eget kapital	13 376 273	14 227 390

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 913 969	26 823 679
Årets resultat	1 270 173	1 239 172
Summa Fritt eget kapital	30 184 141	28 062 851

Summa Eget kapital

43 560 414	42 290 241
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 415 414	51 965 414
Summa Långfristiga skulder		42 415 414	51 965 414

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 670 000	40 610 000
Leverantörsskulder		340 855	2 069 449
Skatteskulder		76 704	53 465
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 262 641	1 222 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 181 719	3 196 584
Summa Kortfristiga skulder		59 531 919	47 151 688

Summa Skulder

101 947 333	99 117 102
--------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

145 507 747	141 407 344
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 563 712 2 110 658

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 648 317 3 534 643

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 648 317 3 534 643

Erhållen ränta 2 200 3 858

Erlagd ränta -988 280 -894 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 225 949 4 754 766

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 225 150 -269 883

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -987 228 1 102 087

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-762 078 832 203

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 463 871 5 586 970

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 098 479 -5 100 759

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 098 479 -5 100 759

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 3 510 000 -1 990 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 510 000 -1 990 000

Årets kassaflöde

1 875 392 -1 503 790

Likvida medel vid årets början **4 757 209 6 260 999**

Likvida medel vid årets slut **6 632 601 4 757 209**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 markanläggningar:	20 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Beskattnings

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	19 936 166	19 361 856
	Hyror lokaler	188 512	110 956
	Hyror garage och parkeringsplatser	345 232	330 141
	Hyror förbrukningsbaserad	925 488	795 988
	Hyror informationsöverföring	273 504	0
	Hyror övrigt	3 140	3 240
	Övriga primära intäkter	80 827	153 373
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 752 869	20 755 554
	Avgiftsbortfall	-27 402	0
	Hysesbortfall	-65 960	0
	Avsatt till inre fond	-78 599	-78 599
	<i>Summa</i>	-171 961	-78 599
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 580 908	20 676 955
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	57 536	379 308
	Övriga sekundära intäkter	585 581	502 518
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	643 117	881 826
	Elstöd på 558 964 kronor ingår i Övriga sekundära intäkter 2023		
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 178 117	-2 362 537
	Snö och halk-bekämpning	-253 864	-383 924
	Reparationer	-1 291 226	-790 124
	Planerat underhåll	-678 998	-1 554 117
	Försäkringsskador	-150 860	-477 633
	EI	-2 772 467	-2 476 336
	Uppvärmning	-3 598 507	-3 154 362
	Vatten	-836 298	-834 769
	Sophämtning	-1 115 049	-1 137 171
	Fastighetsförsäkring	-306 940	-310 409
	Kabel-TV och bredband	-470 568	-135 406
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-540 574	-519 854
	Förvaltningsavtalskostnader	-762 742	-696 468
	Övriga driftkostnader	0	-13 409
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 956 211	-14 846 518

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	-32 500	-1 125
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 970	-99 482
	Administrationskostnader	-97 878	-156 017
	Extern revision	-32 125	-25 590
	Medlemsavgifter	-84 960	-84 705
	Föreningsverksamhet	-30 434	-36 901
	Övriga förvaltningskostnader	-414 567	-381 968
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-743 434	-785 787
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 500	-10 000
	Övriga arvoden	-243 300	-199 005
	Sociala avgifter	-59 552	-72 170
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 352	-281 175
Not 7	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	1 739	3 581
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	461	277
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 200	3 858
Not 8	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	-1 293 607	-871 234
	Övriga räntekostnader	-2 132	-4 110
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 295 739	-875 344

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	196 796 527	194 199 527
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 830 705	1 830 705
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 424 120	1 299 636
	Årets investeringar	7 915 166	3 721 484
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	208 966 518	201 051 352
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 013 742	-63 513 523
	Årets avskrivningar	-3 613 892	-3 500 219
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-70 627 634	-67 013 742
	Utgående redovisat värde	138 338 884	134 037 610
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 351 000	3 351 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 672 000	3 672 000
	Summa	359 023 000	359 023 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 043 500	110 043 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	110 043 500	110 043 500
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 248	344 248
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	344 248	344 248
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-275 398	-240 974
	Årets avskrivningar	-34 425	-34 425
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-309 823	-275 398
	Utgående redovisat värde	34 425	68 850
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 816 687	437 412
	Årets investeringar	0	5 100 760
	Omklassificering till byggnad	-1 816 687	-3 721 485
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 816 687

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	6 053 936	4 690 304
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	3 810	3 327
-------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 057 746	4 693 631
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	492 157	705 322
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	492 157	705 322
---	----------------	----------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Kassa	1 410	1 410
-------	-------	-------

Handelsbanken	577 255	65 496
---------------	---------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	578 665	66 906
-----------------------------	----------------	---------------

Not 15	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>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	5 500 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	1,58%	2025-03-30	20 000 000	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	4,71%	2024-10-30	18 620 000	190 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

Nordea	0,75%	2026-01-21	945 000	500 000
--------	-------	------------	---------	---------

Nordea	0,75%	2026-01-21	9 570 414	200 000
--------	-------	------------	-----------	---------

Nordea	0,78%	2024-01-17	14 350 000	600 000
--------	-------	------------	------------	---------

Nordea	4,71%	2024-10-18	20 000 000	0
--------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	1,08%	2025-03-30	7 100 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

	96 085 414	1 490 000
--	-------------------	------------------

Långfristig del	42 415 414
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	52 970 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	53 670 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 490 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 960 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16		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>	
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	5 500 000	0	
Stadshypotek AB	1,58%	2025-03-30	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	4,71%	2024-10-30	18 620 000	190 000	
Nordea	0,75%	2026-01-21	945 000	500 000	
Nordea	0,75%	2026-01-21	9 570 414	200 000	
Nordea	0,78%	2024-01-17	14 350 000	600 000	
Nordea	4,71%	2024-10-18	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	1,08%	2025-03-30	7 100 000	0	
			96 085 414	1 490 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			700 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			52 970 000		
Kortfristig del			53 670 000		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			52 750	52 750	
Momsskuld			430	7 064	
Inre fond			1 193 299	1 156 978	
Övriga kortfristiga skulder			16 162	5 399	
<i>Summa Övriga skulder</i>			1 262 641	1 222 191	

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 904 187	1 729 165	
Upplupna räntekostnader			373 206	65 747	
Övriga upplupna kostnader			1 904 326	1 401 672	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			4 181 719	3 196 584	

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 Brf Trollberget i Järfälla, org.nr. 713200-0956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollberget i Järfälla för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trollberget i Järfälla för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Ivarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS LÖFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:22:23



KOZETA PALUKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:06:11



HASSAN SARAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 22:42:50



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:40:17



TOMAS LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:10:21



PER-GUNNAR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:58:56



LARS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:59:49



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 17:06:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:02:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 17:07:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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