



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Trollebergsparken



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trollebergsparken med säte i LUND org.nr. 769621-7152 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äpta 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Borgmästaren 11	2012-01-01	2010

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
23	garageplatser (varav 2 med laddmöjligheter)	0
3	lokaler (hyresrätt)	599
7	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 755
<b>Totalt 71 objekt</b>		<b>3 354</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 7 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Lokaler: 3 st hyresrätter, Lundafastigheter(Lunds Kommun) 2 st på totalt 525 kvm samt EKA-Blommor 1 st på 74 kvm.

Lundafastigheter (Lunds Kommun) hyr av föreningen 6 lägenheter och gemensamhetslokaler för LSS-boende, befintligt kontrakt löper intill 2026-10-31 med 24 månaders uppsägning. Om ingen uppsägning sker förlängs kontraktet i ytterligare 5 år.

Föreningen hyr även ut lokal till blomsterbutiken EKA-Blommor, befintligt kontrakt löper intill 2026-11-30 med 12 månaders uppsägning. Om ingen uppsägning sker förlängs kontraktet i ytterligare 5 år.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bertil Månsson	Ordförande, vald till 2024
Marita Larenhjelm	Vice ordförande, vald till 2025
Håkan Henriksson	Sekreterare, vald till 2024
Victor Nilsson	Ledamot, vald till 2024
Filippa Tuvegård Skytt	Ledamot, vald till 2025
Zoltan Darvas	Suppleant, vald till 2024

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Månsson, Håkan Henriksson, Viktor Nilsson och Zoltan Darvas.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bertil Månsson, Håkan Henriksson, Marita Larenhjelm, Viktor Nilsson och Filippa Tuvegård, två i förening.

Revisor har varit EY (Ernst & Young), vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Ovesson och Markus Nyberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantör	Avtalstyp:
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brandservice Syd	Brandskydd
Tele 2	Kabel-TV , bredband och fast telefoni
Dekra	Besiktning av hissar och garageport
Great Security	Service låssystem
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning inkl. lokalvård och snöröjning
HSB Skåne	Brandskydd
HSB Skåne	Övervakning av energi- och vattenförbrukning
HSB Skåne	Underhåll- och investeringsplan
Hörman	Service av garageport
Kone	Service och underhåll av hissar
Kraftringen	Fjärrvärme
Kraftringen	Gemensam el, IMD
Kraftringen	Laddpunkt för el- och hybridbil
Kraftringen	Solceller
Lunds Kommun	Snöröjning
Vattenfall	Leverantör av el

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 17% fr o m 2022-07-01.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med ytterligare 20%.

Månadsavgiften för garage- och p-platser utomhus höjdes per 2023-10-01 med 20%.

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 2023-09-06.

Föreningen har gemensam el (IMD) via det gruppavtal HSB Skåne tecknat med Vattenfall. Avtalet löper intill 2024-12-31 med 3 månaders uppsägning.

Föreningen faktureras månadsvis av Krafringen avseende fasta avgifter, elöverföringskostnader samt energiskatter.

## Genomförda åtgärder under 2023

Samtliga termostater i fastigheten har efter rekommendation från Krafringen bytts ut, kostnad 62.000:-

Fläkten i garaget har renoverats, kostnad 50.000:-

Tvättning/målning/balkongfogning/byte av miniretsskiva har genomförts på våning 5, kostnad 124.000:-

En vattenskada i en av föreningens lägenheter har åtgärdats, kostnad 25.000 vilket inte täcktes av föreningens försäkring.

Styrelsen har tecknat ett nytt förvaltningsavtal med HSB Skåne vilket gäller intill 2026-12-31.

Produktionen av el från våra solceller uppgick år 2023 30.580 kWh, sedan installationen år 2020 har anläggningen producerat 105.080 kWh.

Under 2023 har föreningen amorterat 1.250.000:- på ett av föreningens lån.

## Planerade åtgärder 2024

Städning med sopmaskin i garaget inkl. cykelförrådet

Delvis ommålning av garageväggarna.

Övrigt underhåll enligt underhållsplanen uppgår under 2024 till 270.000:- och under 2025-2026 till sammanlagt 300.000:-

Lån 4.150.000:- förfaller 2024-04-28 och skall omförhandlas med nya villkor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 1 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	108	108	155	137
Skuldsättning, kr/kvm	5 309	5 681	5 979	5 979	5 979
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 463	6 917	7 279	7 279	7 279
Räntekänslighet, %	17	24	27	27	27
Energikostnad, kr/kvm	252	211	201	176	147
Årsavgifter, kr/kvm	374	289	266	266	270
Årsavgifter/totala intäkter, %	34	33	33	32	36
Totala intäkter, kr/kvm	911	723	662	675	612
Nettoomsättning, tkr	2 847	2 378	2 221	2 262	2 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-647	-847	-819	-661	-697
Soliditet, %	84	83	82	83	83

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.

**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.

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.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	101 225 000	0	0	101 225 000
Underhållsfond, kr	1 784 849	0	1 058 782	2 843 631
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>103 009 849</b>	<b>0</b>	<b>1 058 782</b>	<b>104 068 631</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 903 188	-847 236	-1 058 782	-8 809 207
Årets resultat, kr	-847 236	847 236	-646 974	-646 974
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 750 424</b>	<b>0</b>	<b>-1 705 756</b>	<b>-9 456 181</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>95 259 425</b>	<b>0</b>	<b>-646 974</b>	<b>94 612 450</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 085 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 218 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	-7 750 425
Årets resultat, kr	-646 974
Reservation till underhållsfond, kr	-1 085 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 218
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 456 181</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 456 181</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 846 942	2 378 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 870	47 700
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 054 813</b>	<b>2 425 851</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 063 028	-1 758 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 503	-46 278
Personalkostnader	Not 6	-132 406	-111 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 181 438	-1 181 438
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 421 375</b>	<b>-3 097 193</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-366 563</b>	<b>-671 342</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		38 730	10 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 141	-186 469
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-280 411</b>	<b>-175 894</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-646 974</b>	<b>-847 236</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-646 974</b>	<b>-847 236</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	111 927 091	113 108 529
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>111 927 091</u>	<u>113 108 529</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>111 927 091</b></u>	<u><b>113 108 529</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 152	34 655
Övriga fordringar	Not 9	71 811	15 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	93 127	61 205
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>225 090</u>	<u>110 892</u>
Kassa och bank	Not 11	1 069 115	1 788 023
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 069 115</u>	<u>1 788 023</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 294 204</b></u>	<u><b>1 898 915</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>113 221 295</b></u>	<u><b>115 007 444</b></u>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll		2 843 631	1 784 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 068 631</b>	<b>103 009 849</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 809 207	-6 903 188
Årets resultat		-646 974	-847 236
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 456 181</b>	<b>-7 750 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 612 450</b>	<b>95 259 424</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 655 000	13 655 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 655 000</b>	<b>13 655 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 150 000	5 400 000
Leverantörsskulder		162 346	232 514
Skatteskulder		101 490	54 540
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	108 819	45 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	431 190	360 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 953 845</b>	<b>6 093 019</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 608 845</b>	<b>19 748 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 221 295</b>	<b>115 007 444</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-366 563	-671 342
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 181 438	1 181 438
Övriga poster	0	0
	<u>814 875</u>	<u>510 096</u>
Erhållen ränta	40 036	10 575
Erlagd ränta	-322 156	-184 358
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>532 755</u>	<u>336 313</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 504	-17 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	113 840	130 314
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>531 092</u></b>	<b><u>449 245</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 250 000	-1 000 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-1 250 000</u></b>	<b><u>-1 000 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-718 908</b>	<b>-550 755</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 796 726</b>	<b>2 347 480</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>1 077 818</u></b>	<b><u>1 796 726</u></b>
	<b>-718 908</b>	<b>-550 755</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Avskrivningstid på solceller: 20 år

Avskrivningstid på laddstolpar: 10 år

#### 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.

#### 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	1 029 660	795 696
Hysesintäkt lokaler	1 243 200	1 121 544
Hysesintäkt garage och bilplatser	186 960	185 400
Hysesrabatter	0	-100
Konsumtionsavgift el	261 850	215 093
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 363	6 998
Övriga fakturerade kostnader	122 909	53 520
	<b>2 846 942</b>	<b>2 378 151</b>
* = I årsavgiften ingår gemensam el, uppvärmning, vatten och förvaltningskostnader		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	142 972	0
Övrigt	64 898	47 700
	<b>207 870</b>	<b>47 700</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-360 148	-197 476
El	-442 531	-285 210
Uppvärmning	-270 996	-344 476
Vatten	-130 894	-78 681
Renhållning	-65 747	-54 204
TV, bredband, iptelefoni	-102 848	-95 261
Serviceavtal	-19 121	-48 131
Hissar serviceavtal & besiktning	-35 351	-31 223
Förvaltningskostnader	-378 943	-355 145
Försäkringar	-41 270	-58 450
Fastighetsskatt	-164 142	-161 482
Periodiskt underhåll	-26 218	-27 500
Övriga driftskostnader	-24 819	-21 235
	<b>-2 063 028</b>	<b>-1 758 474</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-17 229	0
Underhåll installationer	0	-27 500
Underhåll övrigt	-8 989	0
	<b>-26 218</b>	<b>-27 500</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-21 750	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-11 982	-8 928
Kostnader överlåtelse och panter	-10 036	-14 394
Kontorsutrustning och -material	-735	-1 268
Konsulter	0	-3 938
	<b>-44 503</b>	<b>-46 278</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-105 000	-94 600
Övriga arvoden	-2 056	-2 000
Övriga personalkostnader	-2 661	0
Sociala avgifter	-22 690	-14 404
	<b>-132 406</b>	<b>-111 004</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 181 438	-1 181 438
	<b>-1 181 438</b>	<b>-1 181 438</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 114 476 215 114 476 215

Ingående anskaffningsvärde mark 9 659 910 9 659 910

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 124 136 125 124 136 125****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -11 027 596 -9 846 158

Årets avskrivningar byggnader -1 181 438 -1 181 438

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -12 209 034 -11 027 596****Utgående redovisat värde 111 927 091 113 108 529**

Redovisade värden byggnader 102 267 181 103 448 619

Redovisade värden mark 9 659 910 9 659 910

**Fastighetsbeteckning:** Borgmästaren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	60 000 000	28 000 000	88 000 000	88 000 000
Lokaler		9 200 000	1 176 000	10 376 000	10 376 000
		<b>69 200 000</b>	<b>29 176 000</b>	<b>98 376 000</b>	<b>98 376 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 22 965 000 22 965 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 22 965 000 22 965 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 8 703 8 703

Skattekonto 63 108 6 329

**71 811 15 032****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 66 602 35 484

Förutbetalad kabel-TV och bredband 26 525 25 721

**93 127 61 205****Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken transaktionskonto 170 576 177 459

SBAB, sparkonto 898 539 1 610 564

**1 069 115 1 788 023**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	4,72%	2024-04-28	4 150 000	0
SEB	0,77%	2025-12-28	13 655 000	0
			<b>17 805 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>13 655 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				4 150 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 150 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,70%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 805 000

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	48 760	40 839
Övriga kortfristiga skulder	60 059	4 221
	<b>108 819</b>	<b>45 060</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	58 757	52 501
Upplupna sociala avgifter	12 241	10 700
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	120 626	80 990
Upplupna räntekostnader	1 306	3 015
Förutbetalda årsavgifter och hyror	238 260	213 699
	<b>431 190</b>	<b>360 905</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bertil Månsson

.....  
Marita Larenhjelm

.....  
Håkan Henriksson

.....  
Victor Nilsson

.....  
Filippa Tuvegård Skytt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young

Erik Mauritzson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken, org.nr 769621-7152

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

### Anmärkning

Föreningen har, vid ett flertal tillfällen under året, inte redovisat och betalat sociala avgifter och källskatt i rätt. Dröjsmålet har inte inneburit några utgifter för föreningen, utöver dröjsmålsräntor, varpå omständigheten inte påverkar vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Malmö, det datum som den elektroniska signaturen anger

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Trollebergsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL MÅNSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:08:51



**HÅKAN HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:18:51



**MARITA LARENHJELM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:49:36



**CARL AXEL VICTO NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:38:39



**FILIPPA TUVEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:25:56



**ERIK MAURITZSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:27:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Trollebergsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK MAURITZSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:24:11



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.