



Årsredovisning 2025

Brf Trollebergsparken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Trollebergsparken med säte i LUND org.nr. 769621-7152 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 Lund 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	garageplatser	0
3	lokaler (hyresrätt)	599
7	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 755
Totalt 71 objekt		3 354

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bertil Månsson	Ordförande
Håkan Henriksson	Ledamot
Marita Larenhjelm	Ledamot
Zoltan Darvas	Ledamot
Filippa Tuvegård	Ledamot
Jakob Sannas	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Månsson, Håkan Henriksson, Zoltan Davas och Jakob Sannas.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Ernst & Young, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Ovesson och Anki Ström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-08-18.

Genomförda åtgärder under 2025.

Styrelsen beslöt att årsavgiften för bostadsrätten, garage- och parkeringsplats skall höjas med 5 % fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningens lån på 13.655.000:- förföll 2025-12-29 efter ha löpt i 5 år efter fast räntesats på 0.77 %. Vid förfallodagen amorterades 655.000:- och resterande 13.000.000 omvandlades till lån enligt följande fördelning, 2.000.000:-, löptid 1 år med rörlig, f.n. 2.30 % vilken justeras efter 90 dagar, , lån 3.500.000:- med löptid 2 år fast ränta 2.68 % , lån 3.500.000:- med löptid löptid 3 år fast ränta 2.90 %, samt lån 4.000.000:- med löptid löptid 4 år fast ränta 3.10 %.

Föreningens resterande lån på 3.400.000:- har förfallodag 2026-04-28 , aktuell räntesats 2.35 %. Lånet omförhandlas vid förfallodagen.

Samliga lån är amorteringsfria och uppgår till 16.400.000:-

Föreningen har ett sparkonto hos SBAB, saldo per 2025-12-31 uppgår (inkl ränta) till 940.000:-

Fastighetens taxeringsvärde höjdes under 2025 till 100.049.000:-

Föreningens 60-åriga underhållsplan vilken är upprättad av HSB Skåne har reviderats under året. Planterat underhåll har under året uppgått till c:a 120.000:-

Produktion av el från föreningens solceller uppgick under 2025 till c:a 28.400 kWh, sedan installationen 2020 har anläggningen producerat c:a 162.000 kWh.

Planerade åtgärder 2026.

Lån på 3.400.000:- förfaller till slutbetalning 2026-04-28, lånet omförhandlas till nya villkor.

Lån på 2.000.000:- förfaller till slutbetalning 2026-12-29, lånet omförhandlas till nya villkor.

Avtalet avseende leverans av el för 2028, 2029 och 2030 enligt gruppavtal med HSB/Vattenfall omförhandlas under 2026.

Planerat underhåll beräknas till c:a 420.000:- och t.o.m. 2028 till c:a 560.000:-

Samtliga förvaltningsavtal med HSB och Ultra Clean förfaller per 2026-12-31 och omförhandlas.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer.

Leverantör.	Avtal.
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brandservice Syd	Brandskydd
Tele 2	Kabel-TV, bredband och fast telefoni
Dekra	Besiktning av hissar och garageport
Great Security	Service på låssystem
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Brandskydd
HSB Skåne	Övervakning av energ och vattenförbrukning
HSB Skåne	Underhåll- och investeringsplan
Kone	Service och underhåll av hissar
Kraftringen	Leverans av fjärrvärme
Kraftringen	Gemensam el, IMD (individuell mätdata)
Kraftringen	Laddpunkter för el och hybridbil
Kraftringen	Solceller
Lunds Kommun	Snöröjning av gång och cykelbanor
Ultra Clean	Städning
Vattenfall	Leverantör av el

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	260	299	167	108	108
Skuldsättning, kr/kvm	4 871	5 065	5 309	5 681	5 979
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 953	6 191	6 463	6 917	7 279
Räntekänslighet, %	13	15	17	24	27
Energikostnad, kr/kvm	232	230	252	211	201
Årsavgifter, kr/kvm	462	375	374	289	266
Årsavgifter/totala intäkter, %	42	36	34	33	33
Totala intäkter, kr/kvm	908	938	911	723	662
Nettoomsättning, tkr	3 014	3 017	2 847	2 378	2 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	-545	-307	-647	-847	-819
Soliditet, %	84	84	84	83	82

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader, kostnader för planerat underhåll samt höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 796 893 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 260 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 5% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	101 225 000	0	0	101 225 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 948 631	0	880 597	4 829 228
S:a bundet eget kapital, kr	105 173 631	0	880 597	106 054 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 561 181	-307 454	-880 597	-11 749 232
Årets resultat, kr	-307 454	307 454	-544 963	-544 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 868 635	0	-1 425 560	-12 294 195
S:a eget kapital, kr	94 304 996	0	-544 963	93 760 033

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 224 403 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	-10 868 635
Årets resultat, kr	-544 963
Reservation till underhållsfond, kr	-1 105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	224 403
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 294 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 294 195

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 014 290	3 017 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 477	142 763
Summa Rörelseintäkter		3 057 767	3 159 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 006 080	-1 793 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 790	-19 191
Personalkostnader	Not 6	-141 323	-208 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 194 753	-1 194 753
Summa Rörelsekostnader		-3 415 946	-3 215 371
Rörelseresultat		-358 180	-55 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 949	29 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 732	-281 822
Summa Finansiella poster		-186 783	-251 881
Resultat efter finansiella poster		-544 963	-307 454
Resultat före skatt		-544 963	-307 454
Årets resultat		-544 963	-307 454

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	109 537 585	110 732 338
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 537 585	110 732 338
Summa Anläggningstillgångar		109 537 585	110 732 338

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 471	56 304
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	10 061	16 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	194 763	134 819
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		252 295	207 536

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 173 353	1 031 460
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 173 353	1 031 460
Summa Omsättningstillgångar		1 425 649	1 238 996

Summa Tillgångar		110 963 233	111 971 334
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll	4 829 228	3 948 631
Summa Bundet eget kapital	106 054 228	105 173 631

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 749 232	-10 561 181
Årets resultat	-544 963	-307 454
Summa Ansamlad förlust	-12 294 194	-10 868 634

Summa Eget kapital

93 760 034 **94 304 997**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 930 000	0
Summa Långfristiga skulder		10 930 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 470 000	17 055 000
Leverantörsskulder		206 549	122 104
Skatteskulder	Not 13	496	51 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	50 590	51 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	545 564	386 904
Summa Kortfristiga skulder		6 273 199	17 666 338

Summa Skulder

17 203 199 **17 666 338**

Summa Eget kapital och skulder

110 963 233 **111 971 334**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-358 180	-55 573
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 194 753	1 194 753
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 194 753	1 194 753
Erhållen ränta	317	29 941
Erlagd ränta	-204 654	-282 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	632 236	886 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 127	17 553
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	190 784	-191 785
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	164 657	-174 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 893	712 346
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-655 000	-750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-655 000	-750 000
Årets kassaflöde	141 893	-37 654
Likvida medel vid årets början	1 040 163	1 077 818
Likvida medel vid årets slut	1 182 056	1 040 163

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

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklad visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 101 696	1 032 663
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	169 850	102 743
	Hyror lokaler	1 354 620	1 325 055
	Hyror garage och parkeringsplatser	259 939	251 670
	Hyror förbrukningsbaserad	45 310	205 643
	Hyror övrigt	6 600	3 850
	Övriga primära intäkter	95 354	97 931
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 033 370	3 019 555
	Hysesbortfall	-19 080	-2 520
	<i>Summa</i>	-19 080	-2 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 014 290	3 017 035

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och förvaltningskostnader. El debiteras efter förbrukning.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 477	142 763
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 477	142 763
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-444 012	-486 001
	Snö och halk-bekämpning	-14 341	-16 749
	Reparationer	-160 996	-119 599
	Planerat underhåll	-224 403	0
	El	-318 278	-357 150
	Uppvärmning	-314 901	-282 929
	Vatten	-149 581	-135 509
	Sophämtning	-58 273	-55 823
	Fastighetsförsäkring	-40 684	-37 674
	Kabel-TV och bredband	-107 713	-106 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 002	-167 205
	Övriga driftkostnader	-6 897	-28 361
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 006 080	-1 793 099
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-480	0
	Administrationskostnader	-27 517	-47 511
	Extern revision	-32 750	-37 125
	Medlemsavgifter	-4 960	-5 510
	Föreningsverksamhet	-2 450	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-5 633	71 856
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 790	-19 191

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 778	-168 643
	Övriga arvoden	-2 322	0
	Sociala avgifter	-25 223	-39 685
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 323	-208 328
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 194 753	-1 194 753
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 194 753	-1 194 753
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 476 215	114 476 215
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 659 910	9 659 910
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 136 125	124 136 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 403 787	-12 209 034
	Årets avskrivningar	-1 194 753	-1 194 753
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 598 540	-13 403 787
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 537 585	110 732 338
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 249 000	1 176 000
	<i>Summa</i>	100 049 000	98 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 965 000	22 965 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 965 000	22 965 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	8 703	8 703		
	Övriga fordringar	1 358	7 710		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 061	16 413		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	0	40 684		
	Upplupna ränteintäkter	18 632	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 131	94 135		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	194 763	134 819		
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	253 353	151 979		
	Bankkonto 2	920 000	879 481		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 173 353	1 031 460		
Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	2,30%	2026-12-28	2 000 000	0
	SEB	2,68%	2027-12-28	3 500 000	0
	SEB	2,90%	2028-12-28	3 500 000	70 000
	SEB	3,10%	2029-12-28	4 000 000	0
	SEB	2,35%	2026-04-28	3 400 000	0
				16 400 000	70 000
	Långfristig del			10 930 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			70 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 400 000	
	Kortfristig del			5 470 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			70 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			280 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,71%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	496	51 285
	<i>Summa Skatteskulder</i>	496	51 285
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	50 590	51 045
	<i>Summa Övriga skulder</i>	50 590	51 045
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	269 493	122 578
	Upplupna räntekostnader	1 662	584
	Övriga upplupna kostnader	274 409	263 742
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	545 564	386 904

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18.

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.



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsned 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. 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 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.





**Shape the future
with confidence**

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 2025 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 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 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 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
- 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 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 räkenskaperna. 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Trollebergsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bertil Månsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:58:57



Håkan Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:23:13



Marita Larenhjelm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:58:51



Zoltan Darvas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 23:30:42



Filippa Tuvegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 21:22:01



Erik Mauritzson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:39:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Trollebergsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Mauritzson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:39:29



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.