



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Trollebergsparken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trollebergsparken med säte i LUND org.nr. 769621-7152 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt:

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	garageplatser	347
3	lokaler (hyresrätt)	599
8	p-platser	96
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 755
Totalt 72 objekt		3 797

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) har av föreningen 6 lägenheter samt gemensamhetslokaler för ett LSS-boende, befintligt kontakt löper intill 2031-10-31.
Uppsägning av kontraktet skall ske senast 2029-10-31, i annat fall förlängs kontraktet med ytterligare 5år.

Hyresgästen Eka Blommor (enskild firma) är ombildat till Eka Blommor AB, befintligt kontrakt gäller mellan 2024-12-01 - 2026-11-30, uppsägning av kontraktet skall ske senast 2025-11-30, i annat fall förlängs kontraktet i ytterligare 5 år



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bertil Månsson	Ordförande
Marita Larenhjelm	Vice ordförande
Håkan Henriksson	Sekreterare/Kassör
Zoltan Darvas	Ledamot
Filippa Tuvegård	Ledamot
Jakob Sannas	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Larenhjelm, Filippa Tuvegård, Jakob Sannas.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Erik Mauritzson, EY (Ernst & Young), vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Ovesson och Ann Wennberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Genomförda åtgärder under 2024

Årsavgiften för bostadsrätten höjdes med 7 % fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en 60-årig underhållsplan, upprättad av HSB Skåne, vilken redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av teknisk underhåll och ekonomisk planering.

Föreningen har gemensam el (IMD) via det gruppavtal HSB Skåne tecknat med Vattenfall AB . Avtalet löper intill 2025-12-31 med 3 månaders uppsägning.

Föreningen faktureras månadsvis av Kraftringen för fasta nätverkskostnader, elöverföringskostnader samt energiskatter.

Produktionen av el från föreningens solceller uppgick under 2024 till c:a 28.200 kWh, sedan installationen 2020 har anläggningen producerat c:a 134.000 kWh.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 750.000:- på ett av föreningens lån.

Planerat underhåll har under året uppgått till c:a 50.000:- samt löpande underhåll till c:a 25.000:-.

Föreningen har sedan tidigare installerat möjlighet att ladda 2 st el/hybrid bilar via Kraftringen och dess samarbetspartner Eways AB. Då Eways AB under året försatts i

konkurs har föreningen via Krafringen tecknat nytt avtal för den praktiska hanteringen med RE&GO AB.

Planerade åtgärder 2025.

Lån på 3.400.000:-, lånet löper med rörlig ränta och förfaller till slutbetalning 2025-04-28 , lånet omförhandlas till nya villkor.

Lånet på 13.655.000:- vilket löper till fast ränta på 0.77 % förfaller till slutbetalning 2025-12-28, lånet omförhandlas till nya villkor.

Enligt underhållsplanen för år 2025 uppgår det planerade underhållet till c:a 300.000:-

Avtalet avseende leverans av el enligt gruppavtal med HSB/Vattenfall omförhandlas under 2025.

Lunds Kommun/Lundafastigheter hyr av föreningen 6 st lägenheter och gemensamhetslokaler för LSS-boende. Gällande hyreskontrakt löper intill 2031-10-31.

Räddningstjänsten Syd har beslutat att de hyrda lokalerna skall utrustas med ett sprinklersystem vilket troligen kommer att påbörjas under 2025.

Enligt gällande hyreskontrakt mellan hyresgästen och Brf Trollebergsparken anges "Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsovårdsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas"

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
Krafringen	Fjärrvärme
Krafringen	Gemensam el, IMD
Krafringen	Laddpunkt för el- och hybridbil
Krafringen	Solceller
Lunds Kommun	Snöröjning
Vattenfall	Leverantör av el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	299	167	108	108	155
Skuldsättning, kr/kvm	5 065	5 309	5 681	5 979	5 979
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 191	6 463	6 917	7 279	7 279
Räntekänslighet, %	15	17	24	27	27
Energikostnad, kr/kvm	230	252	211	201	176
Årsavgifter, kr/kvm	375	374	289	266	266
Årsavgifter/totala intäkter, %	36	34	33	33	32
Totala intäkter, kr/kvm	938	911	723	662	675
Nettoomsättning, tkr	3 017	2 847	2 378	2 221	2 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	-307	-647	-847	-819	-661
Soliditet, %	84	84	83	82	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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, 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 2025. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sin framtida ekonomiska förpliktelser och justerar avgiften baserat på den utvärderingen.

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	2 843 631	0	1 105 000	3 948 631
S:a bundet eget kapital, kr	104 068 631	0	1 105 000	105 173 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 809 207	-646 974	-1 105 000	-10 561 181
Årets resultat, kr	-646 974	646 974	-307 454	-307 454
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 456 181	0	-1 412 454	-10 868 635
S:a eget kapital, kr	94 612 450	0	-307 454	94 304 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-9 456 181
Årets resultat, kr	-307 454
Reservation till underhållsfond, kr	-1 105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 868 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 868 635

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 017 035	2 846 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 763	207 870
Summa Rörelseintäkter		3 159 798	3 054 808

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 793 099	-2 042 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 191	-64 896
Personalkostnader	Not 6	-208 328	-132 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 194 753	-1 181 438
Summa Rörelsekostnader		-3 215 371	-3 421 370

Rörelseresultat

-55 573 **-366 563**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 941	38 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 822	-319 141
Summa Finansiella poster		-251 881	-280 411

Resultat efter finansiella poster

-307 454 **-646 974**

Resultat före skatt

-307 454 **-646 974**

Årets resultat

-307 454 **-646 974**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	110 732 338 111 927 091
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		110 732 338 111 927 091
Summa Anläggningstillgångar		110 732 338 111 927 091

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		56 304 60 152
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	16 413 71 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 819 93 126
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		207 536 225 090
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10	1 031 460 1 069 115
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 031 460 1 069 115
Summa Omsättningstillgångar		1 238 996 1 294 204
Summa Tillgångar		111 971 334 113 221 295



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll	3 948 631	2 843 631
Summa Bundet eget kapital	105 173 631	104 068 631

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 561 181	-8 809 207
Årets resultat	-307 454	-646 974
Summa Ansamlad förlust	-10 868 634	-9 456 181

Summa Eget kapital	94 304 997	94 612 450
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	13 655 000
Summa Långfristiga skulder		0	13 655 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 055 000	4 150 000
Leverantörsskulder		122 104	162 346
Skatteskulder	Not 12	51 285	101 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	51 045	108 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	386 904	431 190
Summa Kortfristiga skulder		17 666 338	4 953 845

Summa Skulder		17 666 338	18 608 845
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		111 971 334	113 221 295
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-55 573	-366 563
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 194 753	1 181 438
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 194 753	1 181 438
Erhållen ränta	29 941	38 730
Erlagd ränta	-282 544	-320 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 577	532 755
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 553	-114 198
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-191 785	112 534
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-174 232	-1 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	712 346	531 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-750 000	-1 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	-37 654	-718 908
Likvida medel vid årets början	1 077 818	1 796 726
Likvida medel vid årets slut	1 040 163	1 077 818



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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 032 663	1 029 660
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	308 386	261 851
	Hyror lokaler	1 325 055	1 243 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	251 670	197 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	3 850	0
	Övriga primära intäkter	97 931	125 267
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 019 555	2 857 378
	Hyresbortfall	-2 520	-10 440
	<i>Summa</i>	-2 520	-10 440
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 017 035	2 846 938

I årsavgiften ingår gemensam el, uppvärmning, vatten och förvaltningskostnader

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	142 763	207 870
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 763	207 870

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-124 044	-66 147
	Snö och halk-bekämpning	-16 749	-7 949
	Reparationer	-119 599	-360 148
	Planerat underhåll	0	-26 218
	El	-357 150	-442 531
	Uppvärmning	-282 929	-270 996
	Vatten	-135 509	-130 894
	Sophämtning	-55 823	-65 747
	Fastighetsförsäkring	-37 674	-41 270
	Kabel-TV och bredband	-106 100	-102 848
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 205	-164 142
	Förvaltningsavtalskostnader	-361 957	-356 881
	Övriga driftkostnader	-28 361	-6 859
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 793 099	-2 042 630

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 200
	Administrationskostnader	-47 511	-22 020
	Extern revision	-37 125	-21 750
	Konsultkostnader	0	-2 438
	Medlemsavgifter	-5 510	-5 510
	Föreningsverksamhet	-900	-425
	Övriga förvaltningskostnader	71 856	-11 553
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-19 191	-64 896

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-168 643	-105 000
	Övriga arvoden	0	-2 056
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 660
	Sociala avgifter	-39 685	-22 690
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-208 328	-132 406

Föreningen har beslutat om arvode till styrelsen om 2 prisbasbelopp. Man har under året fått korrigera arvode från föregående år.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 194 753	-1 181 438
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 194 753	-1 181 438

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 476 215	114 476 215
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 659 910	9 659 910
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	124 136 125	124 136 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 209 034	-11 027 596
	Årets avskrivningar	-1 194 753	-1 181 438
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 403 787	-12 209 034
	Utgående redovisat värde	110 732 338	111 927 091
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 176 000	1 176 000
	Summa	98 376 000	98 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 965 000	22 965 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	22 965 000	22 965 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 703	8 703
	Övriga fordringar	7 710	63 108
	Summa Övriga fordringar	16 413	71 811
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	151 979	170 576
	Bankkonto 2	879 481	898 539
	Summa Kassa och bank	1 031 460	1 069 115

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,97%	2025-04-28	3 400 000	0
SEB	0,77%	2025-12-28	13 655 000	0
			17 055 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 055 000
Kortfristig del	17 055 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	51 285	101 490
<i>Summa Skatteskulder</i>	51 285	101 490

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	51 045	48 760
Övriga kortfristiga skulder	0	60 059
<i>Summa Övriga skulder</i>	51 045	108 819

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	122 578	238 260
Upplupna räntekostnader	584	1 306
Övriga upplupna kostnader	263 742	191 624
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	386 904	431 190

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 Brf Trollebergsparken, org.nr 769621-7152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollebergsparken för år 2024.

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 2024 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. 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 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. 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.

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 Brf Trollebergsparken för år 2024 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningen har under året haft väsentliga dröjsmål gällande redovisning av sociala avgifter och källskatt. Dröjsmålet har inte inneburit några utgifter för föreningen, utöver dröjsmålsräntor, varpå omständigheten inte påverkar vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Trollebergsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:58:20



HÅKAN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:17:26



MARITA LARENHJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:01:32



ZOLTAN DARVAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:58:22



FILIPPA TUVEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:43:29



ERIK MAURITZSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:48:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Trollebergsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:48:38



HSB – där möjligheterna bor

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.