



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken i Lund

Org nr 769621-7152

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trollebergsparken får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2011 på fastigheten Borgmästaren 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Trollebergsvägen 49 A-D i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	24	1 431
3	7	625
4	7	699
	38	2 755

Lokaler, hyresrätt 3 612

Lundafastigheter (Lunds kommun) hyr av föreningen 6 lägenheter och gemensamhetslokaler för LSS-boende, befintligt kontrakt gäller intill 2026-10-31. Föreningen hyr även ut en lokal till blomsterbutiken EKA-Blommor, befintligt kontrakt intill 2021-11-31.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019, varvid 22 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma angående installation av solceller hölls 2019-11-25, varvid 25 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade med majoritet att installera solceller på fastighetens tak och ge styrelsen i uppdrag att välja leverantör.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma:

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Maria Ovesson	Ordförande	2021
Zoltan Darvas	Vice ordförande	2021
Håkan Henriksson	Sekreterare	2020
Gudrun Carlson	Styrelseledamot	2020
Ann Wennberg	Styrelseledamot	2020
Bertil Månsson	Suppleant	2020
Ann-Christine Ström	Suppleant	2020

Av föreningen vald revisor har varit Ernst & Young.

Vid årets slut bestod valberedningen av Evy Nordström och Maj-Helen Wahnström.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer	Avtalstyp
Brandservice Syd	brandskydd
Comhem	kabel-TV och bredband
Dekra	besiktning hissar, garageport
Great Security	service låssystem
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning inklusive lokalvård och snöröjning
HSB Skåne	brandskydd
HSB Skåne	energitjänst
Hörmann	service garageport
Kone	service hissar
Krafringen	fjärrvärme
Krafringen	gemensam el
Krafringen	el
Lunds kommun	snöröjning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

Underhåll av spaljeer på uteplatser

Spaljeerna på uteplatserna har rengjorts och oljats. Ytterligare inoljning kommer att göras under 2020.

Gemensam el

Föreningen har under året gått över till gemensam el. Istället för att varje medlem har eget elabonnemang och betalar fasta avgifter både till nät- och elbolag har föreningen numera ett gemensamt abonnemang. För att detta skulle vara möjligt installerades en ny huvudmätare och föreningen tecknade avtal med Krafringen för tjänsten gemensam el. Förbrukningen i varje lägenhet debiteras med tre-fyra månades fördröjning på samma avi som månadsavgiften till föreningen.

Installation av laddare

Vid två platser i föreningens garage har det installerats laddare för elbil. Föreningen har fortsatt en kö till garage- och parkeringsplatser. För medlem som vill hyra garageplats med laddmöjlighet tillkommer en extra avgift samt kostnad för elförbrukning.

Brandskydd

Skytning avseende rökluckor och brandsläckares placering har setts över. Vidare har det installerats brandsläckare i miljörummet.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

I januari 2019 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll utan anmärkningar. Nästa kontroll ska göras 2022 och besiktningsmannen rekommenderade att fastighetens kanalsystem rensas före denna kontroll.

Framtida underhåll

Spolning av avloppsstammar

Avloppsstammar till lägenheter och fastighet kommer att spolas under 2020.

Byte av brandvarnare

I enlighet med föreningens underhållsplan kommer brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler att bytas ut under 2020.

Åtkomst till fastigheten vid strömavbrott

I samband med ombyggnad av elcentral konstaterades att tidigare installerad batteribackup till portsystemet och dörrar till garaget inte fungerade som avsett. Föreningen kommer därför att byta ut låsen mellan källaren och garaget för att nyckel ska kunna användas för att öppna dessa dörrar vid ett eventuellt strömavbrott. Garageporten kommer enbart att kunna öppnas manuellt från garaget. Batteribackupen innebär att ytterdörren öppnas med hjälp av tagg, backupen gör så att även porttelefonen fungerar.

Revidering av underhållsplan

Föreningens underhållsplan togs fram 2015 och ska enligt plan revideras under 2020.

Installation av solceller

Vid en extra föreningsstämma i november beslutades att installera solceller på fastighetens tak; på en yta av ca 185 kvm. Solcellerna beräknas ge en elproduktion på ca 28 600 kWh/år vilket kan jämföras med den totala elförbrukningen (fastighet och lägenheter) på ca 220 000 kWh/år. Kraftringen kommer att göra installationen och den beräknas bli klar i maj 2020.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, vid räkenskapsårets slut fanns likvida placeringar på c:a 1 600 000:-

Omläggning tre lån

Under året har tre lån omförhandlats. Föreningen har totalt tre lån på sammanlagt 20 055 000:-

1. 6 655 000:-, rörligt lån med ränta fn 0,67 %, omförhandlas 2020-12-02.
2. 7 000 000:-, rörligt lån med ränta fn 0,60%, omförhandlas 2020-12-30.
3. 6 400 000:- fast lån med ränta 0,90 %, omförhandlas 2022-04-15.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2051	2064	2226	2203
Resultat efter finansiella poster, tkr	-697	-643	-423	-856
Eget kapital, tkr	97620	98284	98927	99350
Taxeringsvärde, tkr	68596	65849	65849	65849
-varav byggnad, tkr	48000	46800	46800	46800
Soliditet	83	83	82	82
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	745	749	808	800
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	7280	7285	7721	7721
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	74	75	100	259
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	29	31	32	32

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 225 000	-	426 349	- 2 724 365	- 642 744	98 284 240
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				- 642 744	642 744	-
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			143 000	- 143 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-	-		-
Årets resultat					- 697 455	- 697 455
Belopp vid årets utgång	101 225 000	-	569 349	- 3 510 109	- 697 455	97 586 785

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	-3 367 109
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-143 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	-697 455
Summa till stämmans förfogande	-4 207 564

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-4 207 564
-------------------------	------------

C

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 051 276	2 064 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 272	0
Summa rörelseintäkter		2 100 548	2 064 254

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 270 947	-1 146 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 423	-83 943
Personalkostnader och arvode	Not 6	-117 203	-115 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 158 228	-1 158 228
Summa rörelsekostnader		-2 601 801	-2 504 591

Rörelseresultat**-501 253** **-440 337****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 849	3 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 051	-206 071
Summa finansiella poster		-196 201	-202 407

Resultat efter finansiella poster**-697 455** **-642 744****Årets resultat****-697 455** **-642 744**

C

**Balansräkning** 2019-12-31 2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8	<u>116 216 748</u>	<u>117 374 976</u>
	116 216 748	117 374 976

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>116 216 748</u>	<u>117 374 976</u>
116 216 748	117 374 976

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Not 9	3 555	14 888
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>54 363</u>	<u>36 296</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

57 918	51 184
--------	--------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>1 200 000</u>	<u>0</u>
--------	------------------	----------

Summa kortfristiga placeringar

1 200 000	0
-----------	---

Kassa och bank

Not 12	<u>582 178</u>	<u>1 340 302</u>
--------	----------------	------------------

Summa kassa och bank

582 178	1 340 302
---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 840 096</u>	<u>1 391 486</u>
1 840 096	1 391 486

Summa tillgångar

<u>118 056 844</u>	<u>118 766 462</u>
118 056 844	118 766 462

C

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

101 225 000

101 225 000

Fond för yttre underhåll

610 349

426 349

Summa bundet eget kapital

101 835 349

101 651 349

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 551 109

-2 724 365

Årets resultat

-697 455

-642 744

Summa fritt eget kapital

-4 248 564

-3 367 109

Summa eget kapital

Not 13

97 586 785

98 284 240

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 400 000

20 071 724

Summa långfristiga skulder

6 400 000

20 071 724

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 655 000

0

Leverantörsskulder

138 294

75 051

Skatteskulder

19 791

64 160

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

29 580

27 565

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

227 394

243 722

Summa kortfristiga skulder

14 070 059

410 498

Summa skulder

20 470 059

20 482 222

Summa eget kapital och skulder

118 056 844

118 766 462





Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	742 620	733 430
	Hysesintäkt lokaler	1 061 822	1 127 424
	Hysesintäkt garage och bilplatser	187 950	192 019
	Årsavgift konsumtionsavgift el	66	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 940	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 176	6 809
	Övriga fakturerade kostnader	52 702	4 572
		<u>2 051 276</u>	<u>2 064 254</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	49 272	0
		<u>49 272</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-172 544	-147 890
	El	-141 874	-109 109
	Uppvärmning	-259 720	-221 624
	Vatten	-91 399	-95 073
	Renhållning	-39 155	-44 652
	TV, bredband, iptelefoni	-91 818	-90 329
	Fastighetskötsel och lokalvård	-313 021	-272 162
	Försäkringar	-13 361	-28 578
	Fastighetskatt	-110 123	-131 296
	Övriga driftskostnader	-37 933	-5 906
		<u>-1 270 947</u>	<u>-1 146 619</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 750	-12 505
	Förvaltningskostnader	-14 375	-47 116
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 287	0
	Konsulter	-13 028	-24 322
	Stämman och styrelse	-3 983	0
		<u>-55 423</u>	<u>-83 943</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-91 792	-89 392
	Övriga arvoden	-1 820	-910
	Sociala avgifter	-23 591	-25 499
		<u>-117 203</u>	<u>-115 801</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 158 228	-1 158 228
		<u>-1 158 228</u>	<u>-1 158 228</u>

C



Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		114 040 090	114 040 090		
Ingående anskaffningsvärde mark		9 659 910	9 659 910		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		123 700 000	123 700 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 325 024	-5 166 796		
Årets avskrivningar byggnader		-1 158 228	-1 158 228		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-7 483 252	-6 325 024		
Utgående bokfört värde		116 216 748	117 374 976		
Bokförda värden byggnader		106 556 838	107 715 066		
Bokförda värden mark		9 659 910	9 659 910		
Fastighetsbeteckning:	Borgmästaren 11				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	2011	48 000 000	20 596 000	68 596 000	65 849 000
Not 9 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				3 555	0
Skattekonto				0	14 888
				3 555	14 888
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				29 917	0
Förutbetald kabel-TV och bredband				23 547	0
Upplupna ränteintäkter				899	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	36 296
				54 363	36 296
Not 11 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,50%	2020-03-26	400 000	0
Placering HSB 3 mån		0,50%	2020-02-05	800 000	0
				1 200 000	0
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken transaktionskonto				176 221	336 638
SBAB, sparkonto				405 957	1 003 664
				582 178	1 340 302
Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 225 000	0	426 349	-2 724 365	-642 744
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-642 744	642 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			143 000	-143 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-697 455
Belopp vid årets utgång	101 225 000	0	569 349	-3 510 109	-697 455

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	0,60%	2020-12-30	7 000 000	7 000 000
SEB Bolånebetalningar	0,90%	2022-04-15	6 400 000	6 416 724
SEB Bolånebetalningar	0,71%	2020-12-02	6 655 000	6 655 000
			20 055 000	20 071 724

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 055 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	22 965 000	22 965 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	22 965 000	22 965 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	29 580	27 565
	29 580	27 565

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	12 247	286
Upplupna räntekostnader	0	9 925
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 159	141 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 988	92 409
	227 394	243 722

11/5 2020

Maria Oveesson

Gudrun Carlsson

Håkan Henriksson

Ann Wennberg

Zoltan Darvas

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-14

Erik Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman



Building a better
working world

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.



Building a better
working world

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 2019 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 revisionsssed 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 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 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.

Malmö den 17/5 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (försköttshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

