



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Trollebergsparken i Lund

Org nr 769621-7152

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trollebergsparken får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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 2026-10-31.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26 i föreningens garage. Styrelsen erbjöd medlemmarna poströstning, 10 st hörsammade detta, 15 st var fysiskt närvarande, totalt 25 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma:

| Namn | Roll | Vald till årsstämman |
|---------------------|-----------------|----------------------|
| Bertil Månsson | Ordförande | 2022 |
| Gudrun Carlson | Styrelseledamot | 2022 |
| Håkan Henriksson | Styrelseledamot | 2022 |
| Zoltan Darvas | Styrelseledamot | 2021 |
| Erik Ekman | Styrelseledamot | 2021 |
| Marita Larenhjelm | Suppleant | 2021 |
| Ann-Christine Ström | Suppleant | 2021 |

Av föreningen vald revisor har varit Ernst & Young.

Vid årets slut bestod valberedningen av Maria Ovesson och Maj-Helen Wahnström.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer

Anticimex
Brandservice Syd
Comhem
Dekra
Great Security
HSB Skåne
HSB Skåne
HSB Skåne
HSB Skåne
Hörmann
Kone
Krafringen
Krafringen
Krafringen
Krafringen
Krafringen
Lunds kommun

Avtalstyp

skadedjursbekämpning
brandskydd
kabel-TV, bredband och telefoni
besiktning hissar, garageport
service låssystem
ekonomisk förvaltning
teknisk förvaltning inklusive lokalvård och snöröjning
brandskydd
energitjänst
service garageport
service hissar
fjärrvärme
gemensam el
el
laddplatser
solceller
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:

Spolning av avloppsstammarna

Avloppsjouren AB genomförde under året genomspolning av fastighetens avloppsstammar. Även vissa stammar filmades.

Skadedjursbekämpning

Anticimex AB har installerat en "rättfångare" i inkommande ledningsnät.

Solceller

Installationen är klar och slutbesiktigad. Efter statligt bidrag blev nettokostnaden 400.000,- vilket finansierades av egen likviditet. Per 2020-12-31 har anläggningen producerat c:a 13.5 MWh (13.500 kWh).

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.

Rökförbud

Styrelsen har infört rökförbud inom föreningens område. Detta innefattar samtliga entréer, gräsmattor och gemensamma ytor.

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.

Omförhandling av avtal med HSB

Styrelsen har förlängt avtal med HSB Skåne gällande ekonomi, teknik, brandskydd och energitillsyn. Avtalen gäller intill 2023-12-31.

Revidering av underhållsplan.

Föreningen har tecknat avtal med HSB Skåne avseende revidering av underhållsplanen från 2015.

C

Ventilationsintaget

Föreningen har installerat ett skyddskåp mot löv o dyl. vilket förhoppningsvis ger bättre ventilation i fastigheten.

Planerade åtgärder 2021

Montering av spegel

Föreningen har för avsikt att under våren 2021 montera en spegel för säkrare utfart från garaget.

Fukt i södervägg i garaget.

I samband med revidering av underhållsplanen våren 2021 skall undersökas om det finns fuktproblem i garagets södervägg.

Garage- och parkeringsavtal.

Avtalen skall revideras och eventuellt skrivas om.

Städdag

Föreningen planerar för en gemensam städdag med efterföljande social samvaro under hösten 2021.

Ekonomi

Föreningen har per 2020-12-28 fått utbetalt ett nytt lån på 13 655 000 kr, detta avser lösen av befintliga lån på 6 655 000 kr respektive 7 000 000 kr. Långgivare är SEB, lånet har fast ränta med en bindningstid på 5 år och med räntesats 0,77 %. Lånet är amorteringsfritt.

Därutöver har föreningen ett lån på 6 400 000 kr med fast ränta 0.90 %. Lånet är amorteringsfritt och skall omförhandlas 2022-04-28. Långgivare är SEB.

Föreningens totala låneskuld uppgår till 20 055 000 kr

Föreningen har placerade medel på SBAB, saldo 1 647 516 kr med ränta 0.30 %. Kontot är utan bindning och inestående medel kan disponeras med kort varsel.

Medlemsinformation

| | |
|--|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 55 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 56 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 262 | 2051 | 2064 | 2226 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -661 | -697 | -643 | -423 |
| Eget kapital, tkr | 96 870 | 97587 | 98284 | 98927 |
| Taxeringsvärde, tkr | 68 596 | 68596 | 65849 | 65849 |
| -varav byggnad, tkr | 48 000 | 48000 | 46800 | 46800 |
| Soliditet | 83% | 83% | 83% | 82% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 798 | 745 | 749 | 808 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 7 280 | 7280 | 7285 | 7721 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 58 | 74 | 75 | 100 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 29% | 29% | 31% | 32% |

C

**Förändring i eget kapital**

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 101 225 000 | 0 | 610 349 | -3 551 109 | -697 455 | 97 586 785 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -697 455 | 697 455 | 0 |
| Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 143 000 | -143 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | 0 | 0 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -660 800 | -660 800 |
| Belopp vid årets utgång | 101 225 000 | 0 | 753 349 | -4 391 564 | -660 800 | 96 925 985 |

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | -4 248 564 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -143 000 |
| Årets resultat | -660 800 |
| Summa till stämmans förfogande | -5 052 364 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -5 052 364 |
|-------------------------|------------|

C

| Resultaträkning | 2020-01-01 | | 2019-01-01 | |
|---|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | | 2019-12-31 | |
| Rörelseintäkter | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 262 457 | | 2 051 276 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 022 | | 49 272 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 265 479 | | 2 100 548 |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 408 030 | | -1 270 947 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -67 788 | | -55 423 |
| Personalkostnader och arvode | Not 6 | -115 855 | | -117 203 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 181 468 | | -1 158 228 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 773 141 | | -2 601 801 |
| Rörelseresultat | | -507 662 | | -501 253 |
| Finansiella poster | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 6 605 | | 6 849 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -159 743 | | -203 051 |
| Summa finansiella poster | | -153 138 | | -196 201 |
| Resultat efter finansiella poster | | -660 800 | | -697 455 |
| Årets resultat | | -660 800 | | -697 455 |

2

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|------------|------------|

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------|-------------|
| Not 8 | 115 471 405 | 116 216 748 |
| | 115 471 405 | 116 216 748 |

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

| | |
|--------------------|--------------------|
| 115 471 405 | 116 216 748 |
|--------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

| | | |
|-------|-------|-------|
| Not 9 | 8 943 | 3 555 |
|-------|-------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|---------|--------|
| Not 10 | 109 586 | 54 363 |
|--------|---------|--------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|---------|--------|
| 118 529 | 57 918 |
|---------|--------|

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|---|-----------|
| Not 11 | 0 | 1 200 000 |
|--------|---|-----------|

Summa kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

| | | |
|--------|-----------|---------|
| Not 12 | 1 878 172 | 582 178 |
|--------|-----------|---------|

Summa kassa och bank

| | |
|-----------|---------|
| 1 878 172 | 582 178 |
|-----------|---------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 1 996 701 | 1 840 096 |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|--------------------|--------------------|
| 117 468 106 | 118 056 844 |
|--------------------|--------------------|

↪



| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 101 225 000 | 101 225 000 |
| Fond för yttre underhåll | 753 349 | 610 349 |
| Summa bundet eget kapital | 101 978 349 | 101 835 349 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 391 564 | -3 551 109 |
| Årets resultat | -660 800 | -697 455 |
| Summa ansamlad förlust | -5 052 364 | -4 248 564 |

Summa eget kapital

| | |
|-------------------|-------------------|
| 96 925 985 | 97 586 785 |
|-------------------|-------------------|

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 20 055 000 | 20 055 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 055 000 | 20 055 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | | 55 376 | 138 294 |
| Skatteskulder | | 4 356 | 19 791 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 39 244 | 29 580 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 388 146 | 227 394 |
| Summa kortfristiga skulder | | 487 122 | 415 059 |

Summa skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 20 542 122 | 20 470 059 |
|-------------------|-------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | |
|--------------------|--------------------|
| 117 468 106 | 118 056 844 |
|--------------------|--------------------|

C

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

L



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 733 356 | 742 620 |
| | Hysesintäkt lokaler | 1 087 860 | 1 061 822 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 183 150 | 187 950 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | 196 315 | 66 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 4 728 | 1 940 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 3 524 | 4 176 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 53 524 | 52 702 |
| | | <u>2 262 457</u> | <u>2 051 276</u> |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övrigt | 3 022 | 49 272 |
| | | <u>3 022</u> | <u>49 272</u> |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -118 403 | -172 544 |
| | El | -278 649 | -141 874 |
| | Uppvärmning | -219 079 | -259 720 |
| | Vatten | -91 695 | -91 399 |
| | Renhållning | -74 736 | -39 155 |
| | Bevakningskostnader | -4 237 | 0 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -94 189 | -91 818 |
| | Serviceavtal | -5 863 | 0 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -22 455 | 0 |
| | Förvaltningskostnader | -302 576 | -313 021 |
| | Försäkringar | -38 666 | -13 361 |
| | Fastighetsskatt | -111 111 | -110 123 |
| | Övriga driftskostnader | -46 371 | -37 933 |
| | | <u>-1 408 030</u> | <u>-1 270 947</u> |
| | Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -16 250 | -13 750 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -7 333 | -14 375 |
| | Kostnader överlåtelse och pant | -7 053 | -10 287 |
| | Kontorsutrustning och -material | -1 700 | 0 |
| | Konsulter | -35 452 | -13 028 |
| | Stämma och styrelse | 0 | -3 983 |
| | | <u>-67 788</u> | <u>-55 423</u> |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -90 896 | -91 792 |
| | Övriga arvoden | -1 876 | -1 820 |
| | Övriga personalkostnader | -2 156 | 0 |
| | Sociala avgifter | -20 927 | -23 591 |
| | | <u>-115 855</u> | <u>-117 203</u> |
| Not 7 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -1 181 468 | -1 158 228 |
| | | <u>-1 181 468</u> | <u>-1 158 228</u> |

C



| Not 8 Byggnader och mark | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|--|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | | 114 040 090 | 114 040 090 | | |
| Årets investering: solceller och laddare för elbil | | 436 125 | 0 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | | 9 659 910 | 9 659 910 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 124 136 125 | 123 700 000 | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | | -7 483 252 | -6 325 024 | | |
| Årets avskrivningar byggnader | | -1 181 468 | -1 158 228 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -8 664 720 | -7 483 252 | | |
| Utgående redovisat värde | | 115 471 405 | 116 216 748 | | |
| Redovisade värden byggnader | | 105 811 495 | 106 556 838 | | |
| Redovisade värden mark | | 9 659 910 | 9 659 910 | | |
| Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 11 | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 2011 | 41 000 000 | 19 200 000 | 60 200 000 | 60 200 000 |
| Lokaler | | 7 000 000 | 1 396 000 | 8 396 000 | 8 396 000 |
| | | 48 000 000 | 20 596 000 | 68 596 000 | 68 596 000 |
| Ställda säkerheter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
| Fastighetsinteckning | | 22 965 000 | 22 965 000 | | |
| varav i eget förvar | | 0 | 0 | | |
| Summa ställda säkerheter | | 22 965 000 | 22 965 000 | | |
| Not 9 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkning HSB | | 8 703 | 3 555 | | |
| Skattekonto | | 240 | 0 | | |
| | | 8 943 | 3 555 | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetald försäkring | | 29 820 | 29 917 | | |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | | 23 548 | 23 547 | | |
| Upplupna ränteintäkter | | 0 | 899 | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 56 218 | 0 | | |
| | | 109 586 | 54 363 | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| | | Räntesats | Konv.datum | | |
| Placering HSB 3 mån | | | | 0 | 1 200 000 |
| | | | | 0 | 1 200 000 |
| Not 12 Kassa och bank | | | | | |
| Handelsbanken transaktionskonto | | 230 656 | 176 221 | | |
| SBAB, sparkonto | | 1 647 516 | 405 957 | | |
| | | 1 878 172 | 582 178 | | |

L

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| SEB Bolånebetalningar | | 0,90% | 2022-04-28 | 6 400 000 | 0 |
| SEB Bolånebetalningar | | 0,77% | 2025-12-28 | 13 655 000 | 0 |
| | | | | 20 055 000 | 0 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | | 0 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | | 0,82% |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 20 055 000 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | | Nej |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

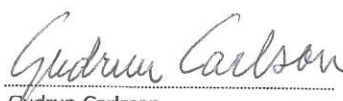
| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 39 244 | 29 580 |
| | 39 244 | 29 580 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 48 988 | 48 988 |
| Upplupna sociala avgifter | 12 247 | 12 247 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 120 756 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 15 304 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 185 609 | 166 159 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 242 | 0 |
| | 388 146 | 227 394 |


7,5 2021


Bertil Månsson


Gudrun Carlsson


Håkan Henriksson



Zoltan Darvas


Erik Ekman

Vår revisionsberättelse har avgivits

Ernst & Young AB

11/5-2021


Erik Månsson

Revisor vald av föreningsstämman

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 2020 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 btryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 4/5 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

