



Årsredovisning 2025

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trollenäs i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2094 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hovdala 1	1966-01-01	1968
Hovdala 2	1966-01-01	1968
Hovdala 3	1966-01-01	1968

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lokaler (hyresrätt)	380
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 824
72	garageplatser	916
20	p-platser	0
Totalt 336 objekt		15 120

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 78 st 2 rok, 96 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerth Dehman	Ordförande
Marie Thuresson	Ledamot
Henrik On	Ledamot
Alexandra Åfelt	Ledamot
Sebastian Pagmert	Ledamot
Jesper Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerth Dehman, Henrik On och Alexandra Åfelt.

Firman tecknas två i förening av Gerth Dehman, Sebastian Pagmert och Jesper Nilsson.

Revisorer har varit: Lars Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Johansson och Göran Dahlqvist (Ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-21.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 oktober 2025 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper av HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2025 har följande underhåll utförts:
Projektering och upphandling av stam- och badrumsrenovering

Balkongdörrar

Den 26/11 2025 förkunnade Mark- och miljööverdomstolen dom i ärende mellan HSB Brf Trollenäs i Eslöv och Eslövs kommun.

Domen var i vissa delar positiv för föreningen medan andra delar ålade föreningen att vidta åtgärder avseende balkongdörrens tillgänglighet.

Åtgärden innebär bland annat att trösklarna får ha en maximal höjd av 20 millimeter i alla lägenheter tillhörande Hovdala 3.

Arbetet med att sänka trösklarna är påbörjat och förväntas vara avslutat under hösten 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte radiatorer
2016	Garage
2019	Laddstolpar samt ombyggnad parkeringsplats
2019	Tilläggsisolering tak
2021	Renovering balkonger samt fönsterdörrar
2023	Undercentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 planerar föreningen att utföra:

- Stam- och badrumsrenovering
- Renovering av el-stammar och övergång till trefas

Under 2027 planerar föreningen att utföra:

- Fortsatt stam- och badrumsrenovering
- Fortsatt renovering av el-stammar och övergång till tre-fas
- Införande av IMD på el och vatten

Under 2028 planerar föreningen att utföra:

- Avslut stam- och badrumsrenovering
- Avslut renovering av el-stammar och övergång till tre-fas
- Renovering av dag- och spillvattenledningar i mark
- Projektering takrenovering
- Rensning och injustering av ventilationen, OVK

Under 2029 planerar föreningen att utföra:

- Rensning och injustering av ventilationen
- Takrenovering

Under 2030 planerar föreningen utföra:

- Måleriarbeten

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	249	218	190	179	171
Skuldsättning, kr/kvm	743	833	799	932	951
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	763	856	873	958	977
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	286	271	235	228	234
Årsavgifter, kr/kvm	949	864	787	730	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	940	859	787	749	722
Nettoomsättning, tkr	13 327	12 198	11 137	10 570	10 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 863	2 425	2 282	1 582	1 692
Soliditet, %	61	57	53	48	44

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	693 500	0	0	693 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 857 014	0	684 000	4 541 014
S:a bundet eget kapital, kr	4 550 514	0	684 000	5 234 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 757 441	2 424 935	-684 000	14 498 376
Årets resultat, kr	2 424 935	-2 424 935	2 863 229	2 863 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 182 376	0	2 179 229	17 361 605
S:a eget kapital, kr	19 732 890	0	2 863 229	22 596 119

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 684 000 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	15 182 376
Årets resultat, kr	2 863 229
Reservation till underhållsfond, kr	-684 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 361 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 361 605

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 326 563	12 198 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 843	5 074
Summa Rörelseintäkter		13 358 406	12 203 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 745 277	-8 302 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-636 739	-533 543
Personalkostnader	Not 6	-280 580	-202 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-681 261	-671 440
Summa Rörelsekostnader		-10 343 856	-9 709 287
Rörelseresultat		3 014 550	2 493 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	113 505	170 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-264 826	-239 793
Summa Finansiella poster		-151 321	-68 965
Resultat efter finansiella poster		2 863 229	2 424 936
Resultat före skatt		2 863 229	2 424 936
Årets resultat		2 863 229	2 424 936

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	25 527 990	26 091 401
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	536 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 064 240	26 091 401

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

26 064 740 **26 091 901**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	72 168	16 336
Aktuell skattefordran	Not 14	63 457	85 305
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	92 255	110 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	93 111	189 106
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		320 991	400 748

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	4 700 000	4 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 700 000	4 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 18	5 728 532	3 709 931
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 728 532	3 709 931

Summa Omsättningstillgångar

10 749 523 **8 810 679**

Summa Tillgångar

36 814 263 **34 902 579**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	693 500	693 500
Fond för yttre underhåll	4 541 014	3 857 014
Summa Bundet eget kapital	5 234 514	4 550 514

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 498 376	12 757 441
Årets resultat	2 863 229	2 424 935
Summa Fritt eget kapital	17 361 606	15 182 376

Summa Eget kapital

22 596 119 **19 732 890**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 271 875	10 554 365
Övriga långfristiga skulder		7 500	7 500
Summa Långfristiga skulder		8 279 375	10 561 865

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 282 490	1 277 510
Leverantörsskulder		670 309	525 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 281 118	1 248 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 704 852	1 556 272
Summa Kortfristiga skulder		5 938 769	4 607 824

Summa Skulder

14 218 144 **15 169 689**

Summa Eget kapital och skulder

36 814 263 **34 902 579**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 014 550	2 493 901
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	681 261	671 440
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	681 261	671 440
Erhållen ränta	155 585	130 857
Erlagd ränta	-255 877	-251 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 595 519	3 044 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 987	20 311
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	317 015	110 821
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	335 003	131 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 930 521	3 175 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-654 100	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-654 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 277 510	-241 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 277 510	-241 936
Årets kassaflöde	1 998 911	2 934 004
Likvida medel vid årets början	8 452 800	5 518 795
Likvida medel vid årets slut	10 451 711	8 452 800

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	12 842 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 829 335	11 659 020
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 750	1 800
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	283 500	283 500
	Hyror lokaler	44 730	44 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	326 299	325 500
	Hyror förbrukningsbaserad	2 861	8 455
	Övriga primära intäkter	3 396	34 013
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 491 871	12 357 168
	Avgiftsbortfall	-3 843	0
	Hysesbortfall	-9 960	-7 550
	Avsatt till inre fond	-151 504	-151 504
	<i>Summa</i>	-165 307	-159 054
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 326 563	12 198 113

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 843	5 074
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 843	5 074

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 548 286	-2 366 532
	Snö och halk-bekämpning	-36 833	-51 437
	Reparationer	-551 796	-509 286
	El	-489 199	-543 504
	Uppvärmning	-2 351 345	-2 129 811
	Vatten	-1 226 059	-1 177 212
	Sophämtning	-490 755	-460 158
	Fastighetsförsäkring	-135 103	-128 642
	Kabel-TV och bredband	-510 201	-554 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-356 138	-334 290
	Övriga driftkostnader	-49 561	-46 456
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 745 277	-8 302 266

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 413	0
	Administrationskostnader	-271 236	-135 971
	Extern revision	-8 350	-35 525
	Konsultkostnader	-216 288	-274 687
	Medlemsavgifter	-58 600	-58 600
	Föreningsverksamhet	-61 389	-12 309
	Övriga förvaltningskostnader	-11 464	-16 451
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-636 739	-533 543
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 000	-97 100
	Revisionsarvode	-7 000	-6 000
	Övriga arvoden	-39 913	-37 000
	Sociala avgifter	-58 935	-42 832
	Övriga personalkostnader	-18 731	-19 106
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-280 580	-202 038
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-608 731	-598 910
	Avskrivning på markanläggning	-72 530	-72 530
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-681 261	-671 440
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	111 131	167 368
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 374	3 460
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	113 505	170 828

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-259 673	-228 972
	Övriga räntekostnader	-5 153	-10 821
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-264 826	-239 793
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 495 420	44 495 420
	Ingående anskaffningsvärde mark	548 000	548 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 450 599	1 450 599
	Årets investeringar	117 850	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 611 868	46 494 018
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 402 618	-19 731 178
	Årets avskrivningar	-681 261	-671 440
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 083 878	-20 402 618
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 527 990	26 091 401
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 114 000	1 045 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 399 000	1 088 000
	<i>Summa</i>	155 513 000	142 133 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 009 800	21 009 800
	Varav i eget förvar	-7 684 300	-6 474 300
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 325 500	14 535 500
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	536 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	536 250	0

Stambyte fram till 2028.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	72 168	16 336
	<i>Summa Kundfordringar</i>	72 168	16 336
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	63 457	85 305
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	63 457	85 305
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	23 179	42 869
	Övriga fordringar	69 076	67 132
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	92 255	110 001
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	33 977	33 173
	Upplupna ränteintäkter	20 528	62 338
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 606	93 595
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	93 111	189 106
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 700 000	4 700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 700 000	4 700 000

Not 18 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1		5 725 132	3 706 644
Bankkonto 2		3 400	3 287
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 728 532	3 709 931

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	1,52%	2028-05-15	5 430 000	120 000
Sparbanken Skåne AB	3,58%	2027-05-10	3 014 375	52 500
Stadshypotek AB	1,14%	2026-09-01	2 109 990	46 120
			10 554 365	218 620

Långfristig del	8 271 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	172 500
Lån som ska konverteras inom ett år	2 109 990
Kortfristig del	2 282 490
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	218 620
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	874 480
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	-54 857	2 114
Inre fond	1 276 678	1 192 145
Övriga kortfristiga skulder	59 297	54 355
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 281 118	1 248 614

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 213 653	1 090 322
Upplupna räntekostnader	10 997	2 048
Övriga upplupna kostnader	480 202	463 902
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 704 852	1 556 272

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. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-04-07.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trollenäs i Eslöv, org.nr. 742000-2094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trollenäs i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trollenäs i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trollenäs i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574681503**

Gert Dehman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:26:08



Henrik On

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:32:03



Alexandra Åfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:12:59



Jesper Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 15:36:33



Marie Thuresson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 08:35:20



Sebastian Pagmert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:30:09



Lars Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:25:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:00:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Trollenäs i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575778445**

Lars Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:28:48



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:59:35



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.