



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

MEDLEM I 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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-31.

### 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.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
51	lokaler (hyresrätt)	380
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 824
72	garageplatser	916
20	p-platser	0
<b>Totalt 335 objekt</b>		<b>15 120</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerth Dehman	Ordförande
Gerth Dehman	Ledamot
Christian Skantz	Ledamot
Björn Lindberg	Ledamot
Alexandra Åfelt	Ledamot
Sebastian Pagmert	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Skantz samt Björn Lindberg.

Firman tecknas två i förening av Gerth Dehman, Christian Skantz, Alexandra Åfelt och Sebastian Pagmert.

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

Valberedning har varit: Göran Dahlqvist (sammanställande) samt Linda Johansson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.  
Extra föreningsstämma avsåg antagande av HSB:s nya normalstadgar, andra beslutet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2023-10-05.

## Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 oktober 2023 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 2023 har föreningen bytt båda undercentralerna för att energioptimera värmesystemet. Dagvattenrör samt - brunnar på föreningens mark har spolats och rensats.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
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 2024 kommer föreningen att statusbesiktiga hustaken för att kunna planera framtida underhåll. Dessutom kommer avloppsstammar och tapvattenledningar att bedömas inför det planerade stambytet 2025.

Enligt föreningens underhållsplan ska nya elstammar samt takbyte utföras inom en 5-årsperiod. Statusbesiktningar kommer göras i ett första skede för att utreda skicket samt när underhållet behöver utföras.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	179	171	136	128
Skuldsättning, kr/kvm	799	932	951	542	697
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	873	958	977	557	697
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	235	228	234	221	229
Årsavgifter, kr/kvm	787	730	702	682	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	787	749	722	713	697
Nettoomsättning, tkr	11 137	10 570	10 183	9 923	9 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 282	1 582	1 692	1 390	934
Soliditet, %	53	48	44	52	45

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

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. 2019-2022 var lokalyta ej med i beräkningarna.

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. 2019-2022 var intäkter för bredband ej med i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. 2019-2022 var intäkter för bredband ej med i beräkningarna.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 649 713	0	552 301	3 202 014
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 343 213</b>	<b>0</b>	<b>552 301</b>	<b>3 895 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 100 145	1 582 429	-552 301	11 130 273
Årets resultat, kr	1 582 429	-1 582 429	2 282 168	2 282 168
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 682 574</b>	<b>0</b>	<b>1 729 867</b>	<b>13 412 441</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 025 787</b>	<b>0</b>	<b>2 282 168</b>	<b>17 307 955</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 609 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 699 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	11 682 574
Årets resultat, kr	2 282 168
Reservation till underhållsfond, kr	-609 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 699
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 412 441</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 412 441</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 137 123	10 569 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 876	70 799
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>11 309 998</b>	<b>10 640 599</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 774 302	-7 336 990
Underhåll enligt plan	Not 5	-56 699	-380 412
Övriga externa kostnader	Not 6	-280 233	-418 898
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-143 136	-143 086
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-671 440	-586 543
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-8 925 810</b>	<b>-8 865 929</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 384 189</b>	<b>1 774 669</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		106 245	18 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 266	-210 404
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-102 021</b>	<b>-192 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 282 168</b>	<b>1 582 429</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	26 762 841	24 887 388
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 762 841	24 887 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 763 341</b>	<b>24 887 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		910	908
Kundfordringar		9 838	10 338
Avräkningskonto HSB		115 137	32 591
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	156 863	166 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	170 608	152 367
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		453 356	363 163
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 403 658	2 890 605
<i>Summa kassa och bank</i>		2 403 658	2 890 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 857 014</b>	<b>6 253 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 620 355</b>	<b>31 141 655</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		693 500	693 500
Fond för yttre underhåll		3 202 014	2 649 713
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 895 514</u>	<u>3 343 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 130 274	10 100 145
Årets resultat		2 282 168	1 582 429
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>13 412 441</u>	<u>11 682 574</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>17 307 955</u></b>	<b><u>15 025 787</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 765 000	10 991 604
Övriga långfristiga skulder	Not 16	7 500	7 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 772 500</u>	<u>10 999 104</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 308 811	2 247 198
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 118 268	1 068 207
Leverantörsskulder		529 558	527 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	48 829	41 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 534 435	1 231 607
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 539 900</u>	<u>5 116 764</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>15 312 400</u></b>	<b><u>16 115 868</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>32 620 355</u></b>	<b><u>31 141 655</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 384 189	1 774 669
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	671 440	586 543
	<u>3 055 629</u>	<u>2 361 213</u>
Erhållen ränta	93 135	9 886
Erlagd ränta	-207 971	-210 633
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 940 792</u>	<u>2 160 466</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 463	-21 298
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	361 228	-1 008 887
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>3 307 484</b>	<b>1 130 281</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 546 893	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-2 546 893</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 164 991	-265 256
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 164 991</b>	<b>-265 256</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-404 400</b>	<b>865 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 923 195	5 058 171
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 518 795</u>	<u>5 923 196</u>
	<b>-404 400</b>	<b>865 025</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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: 20 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 842 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	10 599 468	10 095 324
Hysesintäkt lokaler	43 280	40 880
Hysesintäkt garage och bilplatser	322 300	262 500
Konsumtionsavgift el	1 800	1 800
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	283 500	283 500
Avsatt till inre fond	-151 504	-151 504
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 976	1 612
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	33 136	35 688
Övriga primära intäkter och ersättningar	167	0
	<b>11 137 123</b>	<b>10 569 800</b>
<i>* I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten och bredband</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	136 538	0
Övrigt	36 338	70 799
	<b>172 876</b>	<b>70 799</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-575 241	-336 502
El	-610 545	-412 277
Uppvärmning	-2 031 570	-1 926 156
Vatten	-903 605	-903 586
Renhållning	-434 590	-402 784
Bevakningskostnader	-16 017	-27 148
TV, bredband, iptelefoni	-512 975	-473 066
Serviceavtal	-50 244	-53 755
Förvaltningskostnader	-2 150 739	-2 321 421
Försäkringar	-124 597	-143 822
Fastighetsskatt	-326 418	-312 978
Övriga driftskostnader	-37 761	-23 496
	<b>-7 774 302</b>	<b>-7 336 990</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-56 699	-361 287
Underhåll övrigt	0	-19 125
	<b>-56 699</b>	<b>-380 412</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 100	-16 475
Övriga förvaltningskostnader	-7 945	-45 718
Kostnader överlåtelse och panter	-47 462	-54 175
Föreningsverksamhet	-62 499	-13 988
Kontorsutrustning och -material	-974	-103
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 863	-10 028
Konsulter	-69 840	-215 716
Medlemsavgifter HSB	-58 600	-58 600
Stämman och styrelse	-4 950	-4 096
	<b>-280 233</b>	<b>-418 898</b>

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 400	-77 800
Vicevärdsarvode	-31 200	-31 200
Övriga arvoden	-7 500	0
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-27 036	-28 086
	<b>-143 136</b>	<b>-143 086</b>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-598 910	-514 013
Markanläggningar	-72 530	-72 530
	<b>-671 440</b>	<b>-586 543</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 948 527	41 948 527
Årets investering byggnader	2 546 893	0
Ingående anskaffningsvärde mark	548 000	548 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 450 599	1 450 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 494 018</b>	<b>43 947 126</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-18 769 618	-18 255 605
Årets avskrivningar byggnader	-598 910	-514 013
Ingående avskrivningar markanläggningar	-290 120	-217 590
Årets avskrivningar markanläggningar	-72 530	-72 530
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 731 178</b>	<b>-19 059 738</b>

**Utgående redovisat värde**

26 762 841 24 887 388

Redovisade värden byggnader

25 126 892 23 178 909

Redovisade värden mark

548 000 548 000

Redovisade värden markanläggningar

1 087 949 1 160 479

**Fastighetsbeteckning:** Hovdala 1-3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1968	108 000 000	32 000 000	140 000 000	140 000 000
Lokaler		1 045 000	1 088 000	2 133 000	2 133 000
		<b>109 045 000</b>	<b>33 088 000</b>	<b>142 133 000</b>	<b>142 133 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	21 009 800	21 009 800
varav i eget förvar	-5 481 300	-5 481 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 528 500</b>	<b>15 528 500</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

**500 500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

63 686 60 342

Övrig skattefordran

93 177 106 617

**156 863 166 959****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

29 125 61 761

Förutbetalad kabel-TV och bredband

79 510 74 182

Upplupna ränteintäkter

22 367 9 257

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 606 7 167

**170 608 152 367**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-02	1 000 000	3 000 000
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-04-24	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-02	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-02	500 000	0
			<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne			2 403 658	2 890 605
			<b>2 403 658</b>	<b>2 890 605</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,52%	2028-05-15	5 670 000	120 000
Sparbanken Skåne AB		3,70%	2025-11-10	1 082 206	23 316
Stadshypotek AB		1,14%	2026-09-01	2 202 230	46 120
Swedbank Hypotek AB		2,02%	2024-06-19	3 119 375	52 500
				<b>12 073 811</b>	<b>241 936</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 765 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 189 436

Lån som ska konverteras inom ett år 3 119 375

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 308 811**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 967 744

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 864 131

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Depositioner			7 500	7 500
			<b>7 500</b>	<b>7 500</b>

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde			1 068 207	1 044 481
Avsättning			151 504	151 504
Uttag			-101 443	-127 779
			<b>1 118 268</b>	<b>1 068 207</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt			2 250	0
Arbetsgivaravgifter			766	0
Övriga kortfristiga skulder			45 813	41 769
			<b>48 829</b>	<b>41 769</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	422 755	332 568
Upplupna räntekostnader	13 644	13 349
Upplupen revision	17 000	16 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	993 717	865 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 319	4 125
	<b>1 534 435</b>	<b>1 231 607</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Alexandra Åfelt.....  
Björn Lindberg.....  
Christian Skantz.....  
Gerth Dehman.....  
Sebastian Pagmert

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Karlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollenäs i Eslöv för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Trollenäs i Eslöv för räkenskapsåret 2023 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 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trollenäs i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GERTH DEHMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:41:04



**BJÖRN LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:25:33



**ALEXANDRA ÅFELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:37:24



**CHRISTIAN SKANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:05:10



**SEBASTIAN PAGMERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:35:20



**LARS KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:19:26



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:03:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trollenäs i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:28:25



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:04:08



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.