



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Trollebergsparken



HSB – där möjligheterna bor









## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trollebergsparken får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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, 227 31 Lund.

##### Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	24	1 431
3	7	625
4	7	699
	<b>38</b>	<b>2 755</b>

Lokaler: 3 st hyresrätter, Lundafastigheter/Lunds kommun 2 st på totalt 525 kvm samt EKA-Blommor 1 st på 74 kvm.

Lundafastigheter (Lunds kommun) hyr av föreningen 6 lägenheter och gemensamhetslokaler för LSS-boende, befintligt kontrakt gäller intill 2026-10-31 med 24 månaders uppsägning. Om ingen uppsägning sker förlängs kontraktet i ytterligare 5 år.

Föreningen hyr även ut en lokal till blomsterbutiken EKA-Blommor, befintligt kontrakt befintligt kontrakt gäller intill 2026-11-30 med 12 månaders uppsägning. Om ingen uppsägning sker förlängs kontraktet i ytterligare 5 år.

##### Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30, varvid 16 röstberättigade medlemmar var representerade.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma:

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Bertil Månsson	Ordförande	2024
Marita Larenhjelm	Vice ordförande	2023
Håkan Henriksson	Sekreterare/kassör	2024
Erik Ekman	Styrelseledamot	2023
Victor Nilsson	Styrelseledamot	2024
Zoltan Darvas	Suppleant	2023
Filippa Tuvegård Skytt	Suppleant	2023

Vid årets slut bestod valberedningen av Maria Ovesson och Markus Nyberg.

Av föreningen vald revisor har varit EY (Ernst & Young).



## Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer	Avtalstyp
Anticimex	skadedjursbekämpning
Brandservice Syd	brandskydd
Tele2	kabel-TV, bredband och telefoni
Dekra	besiktning av hissar och garageport
Great Security	service låssystem
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning inklusive lokalvård och snöröjning
HSB Skåne	brandskydd
HSB Skåne	övervakning energi och vattenförbrukning
HSB Skåne	underhålls- och investeringsplan
Hörmann	service garageport
Kone	service hissar
Krafringen	fjärrvärme
Krafringen	gemensam el, IMD
Krafringen	laddpunkt för el- och hybridbil
Krafringen	solceller
Vattenfall	elleverantör
Lunds kommun	snöröjning

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Övrig information

Föreningen har gemensam el (IMD) via det gruppavtal HSB tecknat med Vattenfall. Avtalet gäller 2023-01-01-2024-12-31. Styrelsen tecknade under hösten ett "prisbevakningsavtal" med HSB för att på så sätt kunna minimera elkostnaderna.

Därutöver erlägger föreningen månadsvis kostnader till Krafringen (fasta avgifter, elöverföringskostnader samt energiskatter).

Styrelsen har under året tecknat nya garage- och parkeringsavtal.

Under året genomfördes OVK-besiktning (lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll).

I samband med att byggnaden färdigställdes 2011 gjordes en lagstadgad Energideklaration, denna har under verksamhetsåret uppdaterats av Krafringen och på rekommendation från Krafringen har alla termostater i lägenheterna byts ut.

Jordförbättring har skett i utemiljön för att förhindra skador på trädrötter.

Avtal har tecknats med Veteranpoolen som kan vara behjälpliga med mindre underhållsåtgärder.

Trädbeskäring har utförts då grenverket påverkade gång- och cykelbanorna.

Under hösten drabbades en lägenhet av fuktskador i samband med kraftig storm och regn. Fuktskadorna skall under våren återställas fullt ut. Då fastighetsförsäkringen inte täcker skadan erläggs kostnaden av föreningen.





### Planerade åtgärder 2023

Förvaltningsavtalen med HSB förfaller 2023-12-31, avtalen är uppsagda av föreningen för ny omförhandling/upphandling.

Enkät om intresset bland föreningens medlemmar att investera i fler laddstolpar för el- och elhybridsbilar skall genomföras under våren.

Under året planeras tvättning och ommålning av fasadskivorna och miniretskivorna på våning 5. En miniretsskiva kommer även att bytas.

Balkongskarvarna på våning 5 kommer att fogas om.

Garagets södervägg kommer delvis att målas om.

Golvet i föreningens garage kommer delvis att förbättras.

Parkeringen utomhus kommer att fräschas upp.

Eventuellt kommer ommålning att ske i de lokaler Lunds Kommun hyr av föreningen.

Kostnaderna för de planerade åtgärderna beräknas till c:a 450 000 kr.

Enligt den av HSB framtagna underhållsplanen beräknas underhållet i fastigheten under 2024-2025 uppgå till c:a 100 000 kr. Detta kan dock ändras om akuta åtgärder krävs.

### Ekonomi

#### Medlemmarnas avgift för 2023

Styrelsen beslöt under året att höja avgifterna fr.o.m. 2023-01-01 med 20 %. Avgifterna för garageplats i föreningens garage höjs även med 20 % fr.o.m. 2023-10-01. Avgifterna för parkeringsplats utomhus höjs fr.o.m. 2023-10-01 även med 20%.

#### Föreningens likviditet

Föreningen har sparkonto hos SBAB, inestående medel per 2022-12-31 uppgick till 1 610 564 kr, räntesats 1.75 %.

#### Lån

Föreningen har 2 st lån i SEB på sammanlagt 19 055 000 kr. Under verksamhetsåret har amorterats 1 000 000 kr.

- Lån 5 400 000 kr, rörlig ränta f.n. 3.11 %. Lånets slutförfallodag 2023-04-28, lånet amorteringsfritt.

- Lån 13 655 000 kr, fast ränta 0.77 %. Lånets slutförfallodag 2025-12-28, lånet amorteringsfritt.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58

Under året har, baserat på kontraktsdatum, tre bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 378	2 221	2 262	2 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	-847	-819	-661	-697
Eget kapital, tkr	95 259	96 107	96 870	97 587
Taxeringsvärde, tkr	98 376	68 596	68 596	68 596
-varav byggnad, tkr	69 200	48 000	48 000	48 000
Soliditet, %	83%	82%	83%	83%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	289	266	266	270
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 917	7 280	7 280	7 280
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	68	60	58	74
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	19%	29%	29%	29%
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	211	201	176	147

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 225 000	0	896 349	-5 195 365	-819 324	96 106 661
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-819 324	819 324	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			916 000	-916 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-27 500	27 500		0
Årets resultat					-847 236	-847 236
Belopp vid årets utgång	101 225 000	0	1 784 849	-6 903 188	-847 236	95 259 424

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-6 014 688
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-916 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	27 500
Årets resultat	-847 236
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-7 750 425</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-7 750 425
-------------------------	------------





<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 378 151	2 221 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 700	45 177
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 425 851</b>	<b>2 266 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 730 974	-1 597 565
Underhåll enligt plan	Not 5	-27 500	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-46 278	-29 656
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-111 004	-116 117
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 181 438	-1 181 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 097 193</b>	<b>-2 924 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-671 342</b>	<b>-658 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 575	5 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 469	-166 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 894</b>	<b>-160 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-847 236</b>	<b>-819 324</b>

C

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>113 108 529</u>	<u>114 289 967</u>
	113 108 529	114 289 967

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>113 108 529</u>	<u>114 289 967</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

250	9
-----	---

Kundfordringar

34 405	0
--------	---

Avräkningskonto HSB

8 703	8 703
-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10	6 329	2 535
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>61 205</u>	<u>82 264</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

110 892	93 511
---------	--------

*Kassa och bank*

Bank

Not 12	<u>1 788 023</u>	<u>2 338 777</u>
--------	------------------	------------------

*Summa kassa och bank*

1 788 023	2 338 777
-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 898 915</u>	<u>2 432 288</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>115 007 444</u>	<u>116 722 255</u>
--------------------	--------------------

&lt;

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll	1 784 849	896 349
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>103 009 849</b>	<b>102 121 349</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-6 903 188	-5 195 365
Årets resultat	-847 236	-819 324
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 750 425</b>	<b>-6 014 688</b>

**Summa eget kapital****95 259 424** **96 106 661****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 655 000	13 655 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 655 000</b>	<b>13 655 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		5 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		232 514	90 308
Aktuell skatteskuld	Not 14	54 540	4 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	45 060	7 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	360 905	457 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 093 019</b>	<b>6 960 595</b>

**Summa skulder****19 748 019** **20 615 595****Summa eget kapital och skulder****115 007 444** **116 722 255**

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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Avskrivningstid på solceller: 20 år

Avskrivningstid på laddstolpar: 10 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.

←



## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	795 696	733 356
	Hysesintäkt lokaler	1 121 444	1 090 812
	Hysesintäkt garage och bilplatser	185 400	202 500
	Konsumtionsavgift el	215 093	126 637
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	9 352
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 998	4 281
	Övriga fakturerade kostnader	53 520	54 320
		<u>2 378 151</u>	<u>2 221 258</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	47 700	45 177
		<u>47 700</u>	<u>45 177</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-197 476	-119 784
	El	-285 210	-310 136
	Uppvärmning	-344 476	-259 862
	Vatten	-78 681	-102 758
	Renhållning	-54 204	-53 783
	TV, bredband, iptelefoni	-95 261	-94 194
	Serviceavtal	-48 131	-9 477
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 223	-39 533
	Förvaltningskostnader	-355 145	-410 366
	Försäkringar	-58 450	-59 548
	Fastighetsskatt	-161 482	-111 681
	Övriga driftskostnader	-21 235	-26 443
		<u>-1 730 974</u>	<u>-1 597 565</u>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-27 500	0
		<u>-27 500</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-17 750	-15 625
	Övriga förvaltningskostnader	-8 928	-3 335
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 394	-9 057
	Kontorsutrustning och -material	-1 268	-1 639
	Konsulter	-3 938	0
		<u>-46 278</u>	<u>-29 656</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-94 600	-95 200
	Övriga arvoden	-2 000	-1 958
	Övriga personalkostnader	0	-188
	Sociala avgifter	-14 404	-18 770
		<u>-111 004</u>	<u>-116 117</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 181 438	-1 181 438
		<u>-1 181 438</u>	<u>-1 181 438</u>



Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------------	------------	------------

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		114 476 215	114 476 215
Ingående anskaffningsvärde mark		9 659 910	9 659 910
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>124 136 125</b>	<b>124 136 125</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar byggnader		-9 846 158	-8 664 720
Årets avskrivningar byggnader		-1 181 438	-1 181 438
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-11 027 596</b>	<b>-9 846 158</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>113 108 529</b>	<b>114 289 967</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Redovisade värden byggnader		103 448 619	104 630 057
Redovisade värden mark		9 659 910	9 659 910

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	60 000 000	28 000 000	88 000 000	60 200 000
Lokaler		9 200 000	1 176 000	10 376 000	8 396 000
		<b>69 200 000</b>	<b>29 176 000</b>	<b>98 376 000</b>	<b>68 596 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 965 000	22 965 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 965 000</b>	<b>22 965 000</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Skattekonto		6 329	2 535
		<b>6 329</b>	<b>2 535</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring		35 484	58 450
Förutbetald kabel-TV och bredband		25 721	23 814
		<b>61 205</b>	<b>82 264</b>

Not 12	Bank	2022-12-31	2021-12-31
--------	------	------------	------------

Handelsbanken transaktionskonto		177 459	333 321
SBAB, sparkonto		1 610 564	2 005 457
		<b>1 788 023</b>	<b>2 338 778</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,11%	2023-04-28	5 400 000	0
SEB	0,77%	2025-12-28	13 655 000	0
			<b>19 055 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 655 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				5 400 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>5 400 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,43%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				19 055 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

**Not 14 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	54 540	4 926
	<u>54 540</u>	<u>4 926</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	40 839	7 525
Övriga kortfristiga skulder	4 221	300
	<u>45 060</u>	<u>7 825</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	52 501	51 246
Upplupna sociala avgifter	10 700	12 811
Upplupen el, värme, renhållning	80 990	94 704
Upplupna räntekostnader	3 015	904
Förutbetalda årsavgifter och hyror	213 699	293 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 644
	<u>360 905</u>	<u>457 536</u>

29,3  
  
 Bertil Månsson

2023

Malita Larenhjelm

Håkan Henriksson

Victor Nilsson

Erik Ekman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-29  
 Ernst & Young

Erik Mauritzson  
 Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollebergsparken, org. nr 769621-7152

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollebergsparken för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Trollebergsparken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29 mars 2023

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

