



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Trollenäs i Eslöv

Org nr 742000-2094



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Trollenäs i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 december 1966, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 december 1970 och nuvarande stadgar registrerades den 31 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1968 på fastigheten Hovdala 1-3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Rönnebergavägen 1-25 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	18	882
2	78	5 070
3	96	7 872
	<b>192</b>	<b>13 824</b>
Lokaler, hyresrätt	51	380
Garage	72	

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15, varvid 5 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Dahlqvist	ordförande, vald till stämman 2021
Gert Dehman	vice ordförande, vald till stämman 2021
Anna Dalros	sekreterare, vald till stämman 2021
Björn Lindberg	ledamot, vald till stämman 2022
Christian Skantz	ledamot, vald till stämman 2022
Lars Bergqvist	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Johnny Roj samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

Länsförsäkringar fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den Fastighetsbesiktning av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av förenin underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från 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 prisläg

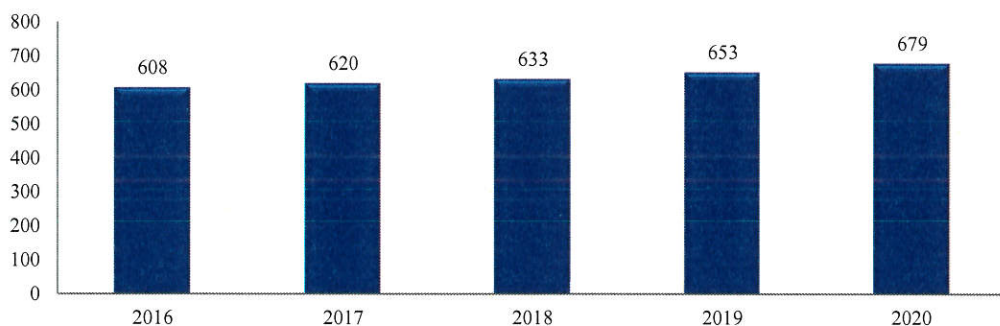
### Underhåll

Under 2021 planeras byte av fönster och fönsterdörrar på balkonger. År 2025 planeras stambyte enligt underhållsplanen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 679 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 704 724 kr. Under året har föreningen amorterat 1 928 558 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 4 år.

Under året har föreningen amorterat av ett lån på 1 801 564 kr. Föreningen har även placerat 2 200 000 kr i HSB Skåne.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	245
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	32
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	244

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 26 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	10 133	9 910	9 225	9 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 601	934	1 875	-1 438
Eget kapital, tkr	11 751	10 151	9 217	7 342
Taxeringsvärde, tkr	144 044	144 044	99 198	99 198
-varav byggnad, tkr	104 760	104 760	73 421	73 421
Soliditet	52%	45%	42%	35%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	679	653	633	620
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	557	697	706	716
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10	12	12	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	7%	10%	10%
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	9	459	0	140
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	30	30	25	28

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	693 500	1 722 221	6 801 002	933 960	10 150 683
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			933 960	-933 960	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		509 000	-509 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-130 625	130 625		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				1 600 669	1 600 669
Belopp vid årets utgång	693 500	2 100 596	7 356 587	1 600 669	11 751 352

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 734 961
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-509 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	130 625
Årets resultat	1 600 669
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 957 255</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	8 957 255

Pålg

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 922 819	9 508 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 351	400 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 133 170</b>	<b>9 909 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 512 942	-7 574 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 826	-220 380
Underhåll enligt plan	Not 6	-130 625	-458 860
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 340	-143 273
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-410 433	-418 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 397 166</b>	<b>-8 815 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 736 004</b>	<b>1 094 443</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 967	3 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 302	-164 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 335</b>	<b>-160 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 600 669</b>	<b>933 960</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 600 669	933 960
Reservering till fond för yttre underhåll	-509 000	-509 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	130 625	458 860
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>1 222 294</b>	<b>883 820</b>

*RS*

**Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	17 256 882	17 667 315
	17 256 882	17 667 315

**Summa materiella anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 257 382    17 667 815**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

4 312    27

Kundfordringar

9 838    10 338

Avräkningskonto HSB

16 796    67 684

Aktuell skattefordran

Not 11    125 187    135 171

Övriga kortfristiga fordringar

21 973    21 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12    106 475    168 260

**Summa kortfristiga fordringar**

284 581    403 451

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13    2 200 000    1 700 000

**Summa kortfristiga placeringar**

2 200 000    1 700 000

*Kassa och bank*

Bank

Not 14    2 728 871    2 568 886

**Summa kassa och bank**

2 728 871    2 568 886

**Summa omsättningstillgångar**

**5 213 452    4 672 337**

**Summa tillgångar**

**22 470 834    22 340 152**

*RSB*

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		693 500	693 500
Fond för yttre underhåll		2 100 596	1 722 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 794 096</b>	<b>2 415 721</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 356 587	6 801 002
Årets resultat		1 600 669	933 960
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 957 256</b>	<b>7 734 961</b>

### Summa eget kapital

	<b>11 751 352</b>	<b>10 150 682</b>
--	-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 299 588	9 497 002
Övriga långfristiga skulder	Not 16	7 500	8 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 307 088</b>	<b>9 505 002</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 405 136	136 280
Medlemmarnas inre fond	Not 17	958 784	887 465
Leverantörsskulder		472 428	528 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 113	4 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 559 933	1 127 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 412 394</b>	<b>2 684 468</b>

### Summa skulder

	<b>10 719 482</b>	<b>12 189 470</b>
--	-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

	<b>22 470 834</b>	<b>22 340 152</b>
--	-------------------	-------------------



**Kassaflödesanalys**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat	1 736 004	1 094 443
-----------------	-----------	-----------

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	410 433	418 233
	2 146 437	1 512 676

Erhållen ränta	11 894	386
Erlagd ränta	-152 241	-163 605

**Kassaflöde från löpande verksamhet**

(före förändring av rörelsekapital)	2 006 090	1 349 457
-------------------------------------	-----------	-----------

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	68 055	-74 648
---	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	463 510	-174 729
--	---------	----------

<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 537 654</b>	<b>1 100 080</b>
---	------------------	------------------

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter	0	-1 073 599
-----------------------------	---	------------

<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 073 599</b>
---	----------	-------------------

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 928 558	-124 621
---	------------	----------

<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 928 558</b>	<b>-124 621</b>
--	-------------------	-----------------

**Årets kassaflöde**

	<b>609 096</b>	<b>-98 141</b>
--	----------------	----------------

*Likvida medel vid årets början*

	4 336 570	4 434 711
--	-----------	-----------

*Likvida medel vid årets slut*

	4 945 667	4 336 570
--	-----------	-----------

	<b>609 096</b>	<b>-98 141</b>
--	----------------	----------------



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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).

### 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. 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 842 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 424 212	9 007 896
	Hysesintäkt lokaler	41 953	41 700
	Hysesintäkt garage och bilplatser	259 200	259 200
	Hysesintäkt övrigt	0	11 715
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 800	1 350
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	283 500	283 500
	Avsatt till inre fond	-151 504	-151 504
	Övriga intäkter i verksamheten	0	450
	Intäkt andrahandsupplåtelse	26 068	24 526
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 590	29 766
		<b>9 922 819</b>	<b>9 508 599</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	101 200	113 189
	Bidrag	0	100 000
	Övrigt	109 151	187 807
		<b>210 351</b>	<b>400 996</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-994 618	-702 112
	El	-328 504	-323 098
	Uppvärmning	-1 969 946	-2 178 915
	Vatten	-833 617	-755 585
	Renhållning	-392 903	-370 073
	Bevakningskostnader	0	-3 423
	TV, bredband, iptelefoni	-492 137	-469 152
	Obligatoriska besiktningar	-3 750	0
	Serviceavtal	-21 827	-625
	Förvaltningskostnader	-1 969 312	-2 301 173
	Försäkringar	-163 780	-158 610
	Fastighetskatt	-294 408	-284 424
	Övriga driftskostnader	-48 140	-27 215
		<b>-7 512 942</b>	<b>-7 574 406</b>

P21



<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Externt revisionsarvode	-22 275	-10 189
Övriga förvaltningskostnader	-20 882	-45 920
Kostnader överlåtelse och panter	-67 017	-37 000
Föreningsverksamhet	-3 945	-9 950
Kontorsutrustning och -material	-6 410	-762
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-5 368
Konsulter	-24 830	-48 793
Förbrukningsinventarier	-5 867	0
Medlemsavgifter HSB	-58 600	-58 600
Stämma och styrelse	0	-3 798
	<b>-209 826</b>	<b>-220 380</b>
<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-356 360
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-28 750
Underhåll installationer	-35 625	0
Underhåll övrigt	-95 000	-73 750
	<b>-130 625</b>	<b>-458 860</b>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 800	-77 900
Vicevårdsarvode	-15 600	0
Övriga arvoden	-13 800	-29 400
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-26 140	-29 973
	<b>-133 340</b>	<b>-143 273</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-337 903	-345 703
Markanläggningar	-72 530	-72 530
	<b>-410 433</b>	<b>-418 233</b>

86

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 142 986	32 091 692
Omklassificering	0	1 428 294
Årets investering byggnader	0	-376 999
Ingående anskaffningsvärde mark	548 000	548 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 450 599	0
Årets investering markanläggning	0	1 450 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 141 585</b>	<b>35 141 585</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-17 401 740	-17 056 037
Årets avskrivningar byggnader	-337 903	-345 703
Ingående avskrivningar markanläggningar	-72 530	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-72 530	-72 530
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 884 703</b>	<b>-17 474 270</b>

**Utgående redovisat värde**

**17 256 882 17 667 315**

Redovisade värden byggnader	15 403 343	15 741 246
Redovisade värden mark	548 000	548 000
Redovisade värden markanläggningar	1 305 539	1 378 069

**Fastighetsbeteckning:** Hovdala 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	104 000 000	38 000 000	142 000 000	142 000 000
Lokaler		760 000	1 244 000	2 004 000	2 004 000
		<b>104 760 000</b>	<b>39 244 000</b>	<b>144 004 000</b>	<b>144 004 000</b>

**Ställda säkerheter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Fastighetsinteckning	21 009 800	21 009 800
varav i eget förvar	-7 832 300	-7 832 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 177 500</b>	<b>13 177 500</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran	125 187	135 171
	<b>125 187</b>	<b>135 171</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	0	32 508
Förutbetald kabel-TV och bredband	69 179	67 104
Upplupna ränteintäkter	3 246	3 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 050	65 475
	<b>106 475</b>	<b>168 260</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,50%	2021-03-26	2 200 000	1 700 000
			<b>2 200 000</b>	<b>1 700 000</b>



Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	2 728 871	2 568 886
	<b>2 728 871</b>	<b>2 568 886</b>

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntebefristning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,16%	2023-12-01	969 684	23 316
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,16%	2023-12-01	1 152 166	23 320
Swedbank Hypotek AB		1,43%	2021-05-25	2 306 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,02%	2024-06-19	3 276 875	52 500
				<b>7 704 725</b>	<b>99 136</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 299 589**

Nästa års amortering av långfristig skuld 99 136

Lån som ska konverteras inom ett år 2 306 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 405 136**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,61%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 396 544

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 209 045

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

Specia **7 500** **8 000**

#### Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde 887 465 849 382

Avsättning 151 504 151 504

Uttag -80 185 -113 422

**958 784** **887 465**

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder 16 113 4 126

**16 113** **4 126**

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning 314 957 311 720

Upplupna räntekostnader 11 859 16 798

Upplupen revision 16 400 10 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror 794 888 789 111

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 421 829 0

**1 559 933** **1 127 629**

*Handwritten signature*

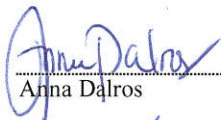


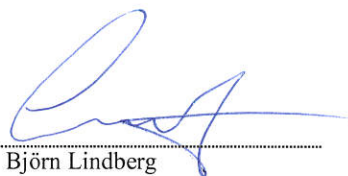
HSB - där möjligheterna bor


HSB Brf Trollenäs i Eslöv

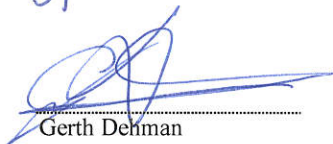
Org nr 742000-2094

Eslöv 21/3 2021

  
Anna Dalros

  
Björn Lindberg

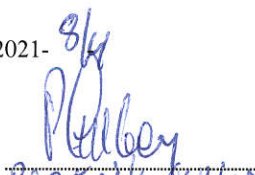
  
Christian Skantz

  
Gerth Dehman

  
Göran Dahlkvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-<sup>8/4</sup>

  
Johnny Roj  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Per Erik Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trolleås i Eslöv för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 Brf Trollenäs i Eslöv för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

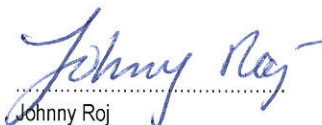
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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 den 8 14 2021



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johnny Roj  
Av föreningen vald revisor