



# Årsredovisning 2025

Brf Trosaporten 2



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Trosaporten 2 med säte i Trosa org.nr. 769628-2925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trosa kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa Mejseln 4	2015-03-31	2014 - 2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna - försäkringsgivare är Folksam. 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>
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	987
13	p-platser	0
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>987</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trosa Mejseln 1 - 4	G:A		1/2	Gemensam värmeanläggning, parkeringsplatser, grönområde.

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Johansson	Ordförande
Thommy Thorn	Ledamot
Birger Karlsson	Ledamot
Andreas Körberg	Ledamot
Jenny Dineborn	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané med suppleant Joakim Häll revisorer hos Kungsbron Borevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Britt-Marie Johansson (sammanställande) och Bitten Thorn, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar + 4 fullmakter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-02-01 med +10%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-19.

## Under året har följande åtgärder genomförts

- Sopstation enl nytt regelverk. (tillsammans med Trosaporten 1 & 3).
- Service & test rökluckan.
- Filterbyte i lägenheternas ventilation.

## Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning  
HSB Södermanland- Underhållsplan  
HSB Södermanland-Teknisk förvaltning  
Trofix AB - Trädgårdsskötsel och snöröjning  
Städtjänster i Trosa AB - Trappstädning  
Trosaporten 1 - Värme  
Trosa kommun - Vatten, renhållning  
Vattenfall - El och nät  
Leasepro Nordic AB - Hjärtstartare  
Kone - Hissar  
Trosa Fibernät - Bredband  
Ocab - jouravtal  
Bostadsrätterna - Fastighetsförsäkringar  
Revision - Kungsbron Borevision

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder de närmaste åren:  
(enligt antaganden 2025).

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärder fasad

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	*2021
Sparande, kr/kvm	175	85	113	228	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 307	13 368	13 429	13 476	13 537
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 307	13 368	13 429	13 476	13 537
Räntekänslighet, %	13	15	16	18	0
Energikostnad, kr/kvm	208	101	217	111	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	919	820	745	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	969	865	786	767
Nettoomsättning, tkr	1 038	955	852	776	762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	-364	-248	-109	-318
Soliditet, %	63	63	63	63	63

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens ökade driftskostnader samt avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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	24 889 000	0	0	24 889 000
Underhållsfond, kr	299 246	0	128 041	427 287
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 188 246</b>	<b>0</b>	<b>128 041</b>	<b>25 316 287</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 936 904	-363 978	-128 041	-2 428 923
Årets resultat, kr	-363 978	363 978	-231 565	-231 565
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 300 882</b>	<b>0</b>	<b>-359 606</b>	<b>-2 660 488</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 887 364</b>	<b>0</b>	<b>-231 565</b>	<b>22 655 799</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 959 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 428 923
Årets resultat, kr	-231 565
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 660 488</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 324
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 760 164</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 037 561	955 109
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 037 561</b>	<b>955 109</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-455 788	-344 213
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 147	-48 339
Personalkostnader	Not 5	-33 021	-10 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-353 859	-353 859
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-878 816</b>	<b>-757 163</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>158 746</b>	<b>197 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 766	26 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 077	-588 915
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-390 311</b>	<b>-561 924</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-231 565</b>	<b>-363 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-231 565</b>	<b>-363 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-231 565</b>	<b>-363 979</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 6	34 893 921	35 247 780
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>34 893 921</b>	<b>35 247 780</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>34 893 921</b>	<b>35 247 780</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	334 464	275 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	1 351	5 843
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>335 815</b>	<b>281 421</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 9	748 426	733 659
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>748 426</b>	<b>733 659</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 084 241</b>	<b>1 015 081</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>35 978 161</b>	<b>36 262 861</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 889 000	24 889 000
Fond för yttre underhåll	427 287	299 246
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>25 316 287</b>	<b>25 188 246</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 428 923	-1 936 904
Årets resultat	-231 565	-363 979
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 660 488</b>	<b>-2 300 882</b>

### Summa Eget kapital

**22 655 799** **22 887 364**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 061 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 061 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 060 000	13 181 000
Leverantörsskulder		1 408	10 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	12 721	4 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	187 233	179 667
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 261 362</b>	<b>13 375 497</b>

### Summa Skulder

**13 322 362** **13 375 497**

### Summa Eget kapital och skulder

**35 978 161** **36 262 861**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	158 746	197 945
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 859	353 859
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>353 859</b>	<b>353 859</b>
Erhållen ränta	14 766	26 991
Erlagd ränta	-410 218	-610 490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>117 154</b>	<b>-31 694</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 493	-897
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 006	-85 980
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>16 499</b>	<b>-86 877</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>133 653</b>	<b>-118 571</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	-60 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>73 653</b>	<b>-178 571</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 009 191</b>	<b>1 187 763</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 082 844</b>	<b>1 009 191</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**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).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	988 785	905 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	47 312	45 192
	Övriga primära intäkter	1 464	4 193
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 037 561</b>	<b>955 109</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 037 561</b>	<b>955 109</b>

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-137 331	-79 686
	Snö och halk-bekämpning	-4 163	-11 762
	Reparationer	-12 347	-16 784
	Planerat underhåll	-50 324	-93 959
	El	-20 976	-19 581
	Uppvärmning	-139 113	-35 528
	Vatten	-44 890	-44 169
	Sophämtning	-25 735	-26 604
	Fastighetsförsäkring	-20 009	-15 016
	Kabel-TV och bredband	-900	-1 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-455 788	-344 213
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 777	-2 568
	Extern revision	-18 375	-15 250
	Konsultkostnader	0	-23 280
	Medlemsavgifter	-3 820	-4 240
	Föreningsverksamhet	-9 875	-1 397
	Övriga förvaltningskostnader	-2 300	-1 604
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 147	-48 339
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 000	-8 000
	Sociala avgifter	-4 021	-1 877
	Övriga personalkostnader	0	-875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-33 021	-10 752

2024 valde delar av styrelsen att avstå arvode.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 385 948	35 385 948
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 179 052	3 179 052
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 565 000</b>	<b>38 565 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 317 220	-2 963 360
	Årets avskrivningar	-353 859	-353 859
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 671 079</b>	<b>-3 317 220</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 893 921</b>	<b>35 247 780</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 600 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 468 000	2 714 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>18 068 000</b>	<b>17 514 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 700 000	24 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>24 700 000</b>	<b>24 700 000</b>
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	334 418	275 532
	Övriga fordringar	46	46
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>334 464</b>	<b>275 578</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 351	5 843
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 351</b>	<b>5 843</b>

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto SEB	47 355	47 245
	Räntebärande konto SEB	701 071	686 414
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>748 426</b>	<b>733 659</b>

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Seb Bolån AB	3,10%	2027-03-28
	Seb Bolån AB	2,95%	2026-03-28
	Seb Bolån AB	3,20%	2028-03-28
		<b>13 121 000</b>	<b>60 000</b>

Långfristig del	8 061 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 060 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Seb Bolån AB	3,10%	2027-03-28
	Seb Bolån AB	2,95%	2026-03-28
	Seb Bolån AB	3,20%	2028-03-28
		<b>13 121 000</b>	<b>60 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 060 000

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	12 721	4 277
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>12 721</b>	<b>4 277</b>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	86 540	79 173
	Upplupna räntekostnader	45 577	50 718
	Övriga upplupna kostnader	55 116	49 776
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>187 233</b>	<b>179 667</b>

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-02-16

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2, org.nr. 769628-2925

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Trosaporten 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Anders Johansson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:42:39



**Andreas Körberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 20:57:45



**Thommy Thorn**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:47:58



**Birger Karlsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:48:49



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 06:45:21



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Trosaporten 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 06:46:54



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.