



Årsredovisning 2025

Brf Trosaporten 3



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Trosaporten 3 med säte i Trosa org.nr. 769630-7219 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trosa kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Trosa Mejseln 5 | 2015-12-17 | 2014 - 2015 |
| Totalt 1 objekt | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 18 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 052 |
| 18 | p-platser | 0 |
| Totalt 36 objekt | | 1 052 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | T.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|
| Agneta Willén Fröberg | Ordförande | |
| Alicia Lindecrantz | Ledamot | |
| Per Jitelius | Ledamot | |
| Filip Nykvist | Ledamot | 2026-02-25 |
| Anna Westerlund | Suppleant | |

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jens Forneng LR Nolér AB som ersättare valdes Jonas Lotterberg, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Niclas Hjort och Marcus Martikainen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-01-25.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Del i sopstation enl nytt regelverk, tillsammans med grannföreningarna
- Åtgärder i samband med en mindre vattenskada

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2020 | Nytt högre staket mot Industrigatan |
| 2024 | Byte kodlås |
| 2025 | Åtgärder vattenskada från läckande kylskåp M4 |

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Trofix AB - Trädgårdsskötsel och snöröjning
HSB Södermanland - Trappstädning
Statkraft Värme Ab - Värme
Trosa kommun - Vatten, renhållning
Trosaporten 1 - Renhållning, utebelysning
Vattenfall Kundservice AB - El och nät
Trosa Fibernät - Bredband
Bostadsrätterna - Fastighetsförsäkringar
Revision - LR Nolér AB

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2025)

| Årtal | Åtgärd |
|-------|------------------------------|
| 2026 | OVK, ventilations besiktning |
| 2027 | Fasadtvätt |
| 2027 | Ommålning förråd |

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | *2022 | *2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 233 | -7 | 169 | 234 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 049 | 12 392 | 12 506 | 12 620 | 12 729 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 049 | 12 392 | 12 506 | 12 620 | 12 729 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 14 | 17 | 18 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 268 | 227 | 189 | 161 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 992 | 909 | 755 | 712 | 705 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 96 | 94 | 94 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 042 | 952 | 800 | 756 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 097 | 1 001 | 839 | 792 | 785 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -123 | -341 | -143 | -75 | -128 |
| Soliditet, % | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler därav saknas delvis jämförelsetal tidigare år.

* * **Förklaring av nyckeltal, se Not 1.**

Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar samt ökade driftskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % avgiftshöjning 2026-01-01.

Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 29 340 000 | 0 | 0 | 29 340 000 |
| Underhållsfond, kr | 497 350 | 0 | 246 955 | 744 305 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 29 837 350 | 0 | 246 955 | 30 084 305 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -6 186 565 | -341 342 | -246 955 | -6 774 863 |
| Årets resultat, kr | -341 342 | 341 342 | -122 823 | -122 823 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -6 527 907 | 0 | -369 778 | -6 897 686 |
| S:a eget kapital, kr | 23 309 443 | 0 | -122 823 | 23 186 619 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 045 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -6 527 908 |
| Årets resultat, kr | -122 823 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -293 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 46 045 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -6 897 686 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -6 897 686 |
|------------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 096 654 | 1 001 147 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 096 654 | 1 001 147 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -473 480 | -399 555 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -36 992 | -40 975 |
| Personalkostnader | Not 5 | -19 077 | -17 656 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -321 549 | -321 549 |
| Summa Rörelsekostnader | | -851 098 | -779 736 |
| Rörelseresultat | | 245 556 | 221 411 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 794 | 14 411 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -374 172 | -577 164 |
| Summa Finansiella poster | | -368 379 | -562 753 |
| Resultat efter finansiella poster | | -122 823 | -341 342 |
| Resultat före skatt | | -122 823 | -341 342 |
| Årets resultat | | -122 823 | -341 342 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 6 | 35 356 084 | 35 677 633 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 35 356 084 | 35 677 633 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|----------------|----------------|
| Övriga långfristiga fordringar | Not 7 | 221 675 | 221 675 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 221 675 | 221 675 |

Summa Anläggningstillgångar 35 577 759 35 899 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|-------|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 259 506 | 167 042 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 876 | 3 691 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 263 382 | 170 733 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|-------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 9 | 180 729 | 415 078 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 180 729 | 415 078 |

Summa Omsättningstillgångar 444 111 585 811

Summa Tillgångar 36 021 869 36 485 120

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 29 340 000 | 29 340 000 |
| Fond för yttre underhåll | 744 305 | 497 350 |
| Summa Bundet eget kapital | 30 084 305 | 29 837 350 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 774 863 | -6 186 565 |
| Årets resultat | -122 823 | -341 342 |
| Summa Ansamlad förlust | -6 897 685 | -6 527 908 |

Summa Eget kapital

23 186 620 23 309 442

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 0 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 12 675 996 | 13 035 996 |
| Leverantörsskulder | | 15 962 | 13 668 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 989 | 13 167 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 132 303 | 112 846 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 12 835 250 | 13 175 677 |

Summa Skulder

12 835 250 13 175 677

Summa Eget kapital och skulder

36 021 869 36 485 120

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 245 556 | 221 411 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 321 549 | 321 549 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 321 549 | 321 549 |
| Erhållen ränta | 5 794 | 14 411 |
| Erlagd ränta | -378 981 | -577 566 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 193 918 | -20 195 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -280 | -167 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 24 381 | 12 416 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 24 102 | 12 249 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 218 019 | -7 946 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -360 000 | -120 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -360 000 | -120 000 |
| Årets kassaflöde | -141 981 | -127 946 |
| Likvida medel vid årets början | 573 803 | 701 749 |
| Likvida medel vid årets slut | 431 823 | 573 803 |

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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 043 640 | 956 520 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 42 750 | 43 200 |
| | Övriga primära intäkter | 10 264 | 1 427 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 1 096 654 | 1 001 147 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 1 096 654 | 1 001 147 |

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -68 874 | -85 373 |
| | Snö och halk-bekämpning | -6 032 | -8 997 |
| | Reparationer | 0 | -10 475 |
| | Planerat underhåll | -46 045 | -12 949 |
| | Försäkringsskador | -16 234 | 0 |
| | El | -34 821 | -31 007 |
| | Uppvärmning | -137 188 | -116 915 |
| | Vatten | -109 553 | -91 408 |
| | Sophämtning | -42 388 | -30 461 |
| | Fastighetsförsäkring | -11 443 | -11 072 |
| | Kabel-TV och bredband | -900 | -900 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -473 480 | -399 555 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -193 | 0 |
| | Administrationskostnader | -8 007 | -4 870 |
| | Extern revision | -20 875 | -18 125 |
| | Konsultkostnader | 0 | -16 800 |
| | Medlemsavgifter | -4 490 | 0 |
| | Föreningsverksamhet | -1 727 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 700 | -1 180 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -36 992 | -40 975 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -15 000 | -14 000 |
| | Sociala avgifter | -4 077 | -3 656 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -19 077 | -17 656 |

| Not 6 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 32 154 942 | 32 154 942 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 6 416 633 | 6 416 633 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 38 571 575 | 38 571 575 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -2 893 942 | -2 572 392 |
| | Årets avskrivningar | -321 549 | -321 549 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -3 215 491 | -2 893 942 |
| | Utgående redovisat värde | 35 356 084 | 35 677 633 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 16 600 000 | 15 800 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 2 630 000 | 2 893 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 19 230 000 | 18 693 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 23 200 000 | 23 200 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 23 200 000 | 23 200 000 |
| Not 7 | Övriga långfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga fordringar</i> | | |
| | Ingående värde andra långfristiga fordringar | 221 675 | 221 675 |
| | Summa Andra långfristiga fordringar | 221 675 | 221 675 |
| | Antal andelar i SEB Active 20 A Fondkonto: 1.877,4420.Kurs: 134,893898 Värde 2025: 253 255,47 | | |
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 251 094 | 158 725 |
| | Övriga fordringar | 8 412 | 8 317 |
| | Summa Övriga fordringar | 259 506 | 167 042 |

Not 9 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SEB Sparkonto

180 729

415 078

*Summa Kassa och bank***180 729****415 078****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 | 2,38% | 2026-12-28 | 4 225 332 | 120 000 |
| Seb Bolån AB | 2,38% | 2026-12-28 | 4 225 332 | 120 000 |
| Seb Bolån AB | 2,38% | 2026-12-28 | 4 225 332 | 120 000 |
| | | | 12 675 996 | 360 000 |

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 675 996

Kortfristig del

12 675 996

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

360 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 440 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,38%

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 | 2,38% | 2026-12-28 | 4 225 332 | 120 000 |
| Seb Bolån AB | 2,38% | 2026-12-28 | 4 225 332 | 120 000 |
| Seb Bolån AB | 2,38% | 2026-12-28 | 4 225 332 | 120 000 |
| | | | 12 675 996 | 360 000 |

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 675 996

Kortfristig del

12 675 996

Årsredovisningen är fastställd av Styrelsen 2026-04-07

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.

Agneta Willén Fröberg

Per Jitelius

Alicia Lindercrantz

Min revisionsberättelse har lämnats

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
LR Nolér AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trosaporten 3
Org.nr 769630-7219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trosaporten 3 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trosaporten 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Trosaporten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Agneta Willén Fröberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:20:51



Per Jitelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:50:20



Alicia Lindecrantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:19:13



Jens Forneng

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:56:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Trosaporten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jens Forneng

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:56:16



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.