



Årsredovisning 2025

HSB Brf Trosalundsberget i Trosa

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trosalundsberget i Trosa med säte i Trosa org.nr. 716402-0260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trosa kommun med adress Trosalundsberget 4, 6, 8 och 10.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosalundsberget 26	2016-08-31	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	garageplatser	1 260
5	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 948
4	förråd	4
Totalt 165 objekt		7 212

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 39 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Sundqvist	Ordförande
Bo Qvist	Ledamot
Kent Eriksson	Ledamot
Rolf Johansson	Ledamot
Charlotta Östlund	Ledamot
Stefan Segerhammar	Ledamot
Madeleine Andersson	HSB-Ledamot
Mats Lundin	Suppleant
Peter Rönn	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Marlies Darimont vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lennart Holmqvist (sammankallande) och Lars Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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.

Styrelsen utför fastighetsbesiktning löpande under året.

Varmvatten avgiften höjdes till 160 kr/kbm + moms från och med 1/1 2025

Elpriset från Solcellsparken Strängnäs höjdes med 50% f.r.o.m 1/7 2025

Årlig amorteringen om 1 MSEK har genomförts

Egna solcells anläggningen har varit i fullt bruk under hela året 2025 och levererat ca. 91.500 kWh

Uppföljning, efterbesiktningar och förhandlingar har genomförts för 5 års besiktningens väsentliga byggfel där överenskommelser med HSB har gjorts på 4 av 7 fel, resterande fel har lämnats över till respektive parts jurister för slutförhandling och bör vara avslutade under 2026.

HLR utbildning har genomförts för ytterligare ca. 20 medlemmar.

Medlemsinformation har digitalt skickats ut efter alla styrelsemöten, via e-mail och anslagstavlor

Ett fysiskt medlemsmöte med efterföljande frågestund och diskussion hölls den 30/10 2025.

Styrelsen har deltagit i stämma för HSB Solcellspark och aktivt lämnat synpunkter på redovisning och information.

Styrelsen har deltagit vid informationsmöten kring en eventuell fusion inom HSB Södermanland, Östra och Östgöta ek.f.

En genomgång av föreningens uppvärmda ytor har genomförts.

Fastighetsägarkontroll har genomförts under hösten 2025 av styrelse och förvaltare.

Hushållselen höjs till 2 kr/kWh inklusive moms från och med 1 Januari 2026

Styrelsen har tagit ett interimbeslut om extern uthyrning av lediga garageplatser till tom. 2026-05-31

Underhåll

Långsiktiga Underhållsplanen har genomgått och uppdateras under året.
OVK mätning har genomförts under året, med utmärkt resultat.
En total genomgång av undercentraler för värme och ventilation har genomförts
Energioptimering och service inom styr och regler har genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört

Årtal	Åtgärd
2022	Solceller har installerats på samtliga till föreningen hörande fastigheters tak
2023	Laddboxar installerade i föreningens garage
2024	Total genomgång av samtliga Undercentraler för värme, vatten, och ventilation
2025	Installation av nödbelysning i trapphus och utrymningsvägar
2025	Renoverade fasader, ombyggnad batteri och pumpar FTX ventilation

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB - Helkundsavtal (fastighetsskötsel, lokalvård samt ekonomisk och teknisk förvaltning)

Vattenfall - Eldistributionsavtal

HSB:s Solcellspark - Elavtal

Trosa kommun - Renhållning och vatten

Telenor - Bredband, tv och IP telefoni

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

DinBox - System för informationstavlor entréer

Otis - Hissar

Östgötaportar - Service garageportar

Anticimex - Taksanering

Sandbäckens Nyköping - Underhåll och service av undercentraler

Trisec Nyköping - Styr och Regler undercentraler

HSB förvaltare har under året varit Niklas Rehnström.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Verifiering av miljöbyggnad silver skall slutföras
2026	Optimera driften och elförbrukning i samtliga byggnader
2025-2026	Översyn av innergårdar för ökad möjlighet till social samvaro
2026-2030	Ständiga förbättringar mot uppsatta mål och nyckeltal
2028	Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	163	256	215	225
Skuldsättning, kr/kvm	10 400	10 539	10 931	11 046	11 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 603	12 771	13 247	13 386	13 526
Räntekänslighet, %	15	16	19	21	21
Energikostnad, kr/kvm	177	147	111	120	107
Årsavgifter, kr/kvm	832	804	748	694	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85	80	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	810	783	771	683	670
Nettoomsättning, tkr	5 712	5 623	5 279	4 899	4 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 597	-2 364	-1 615	-1 950	-1 897
Soliditet, %	67	67	67	67	67

Förklaring till nyckeltalen, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar och höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 664 097kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

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

Enligt underhållsplanen står föreningen inte inför några större underhållsåtgärder eller investeringar de närmsta åren.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	148 700 000	0	0	148 700 000
Upplåtelseavgifter, kr	23 795 000	0	0	23 795 000
Underhållsfond, kr	1 597 034	0	228 750	1 825 784
S:a bundet eget kapital, kr	174 092 034	0	228 750	174 320 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 198 633	-2 364 024	-228 750	-13 791 407
Årets resultat, kr	-2 364 024	2 364 024	-2 597 431	-2 597 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 562 657	0	-2 826 181	-16 388 838
S:a eget kapital, kr	160 529 377	0	-2 597 431	157 931 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 250 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	-13 562 657
Årets resultat, kr	-2 597 431
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 388 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 388 838

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	5 711 548	5 623 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 403	17 147
Summa Rörelseintäkter		5 837 951	5 640 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 877 037	-2 574 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 230	-144 461
Personalkostnader	Not 6	-130 530	-130 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 459 261	-3 459 261
Summa Rörelsekostnader		-6 738 058	-6 308 683
Rörelseresultat		-900 107	-668 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 096	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 699 420	-1 695 703
Summa Finansiella poster		-1 697 324	-1 695 602
Resultat efter finansiella poster		-2 597 431	-2 364 024
Resultat före skatt		-2 597 431	-2 364 024
Årets resultat		-2 597 431	-2 364 024



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	231 020 052234 479 313
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		231 020 052234 479 313
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	727 043727 043
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		727 043727 043
Summa Anläggningstillgångar		231 747 095235 206 356

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		88 2250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 109 9552 581 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 907171 381
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 338 0872 753 060
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		1 000 0000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 000 0000
Summa Omsättningstillgångar		2 338 0872 753 060
Summa Tillgångar		234 085 182237 959 417

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 495 000	172 495 000
Fond för yttre underhåll	1 825 784	1 597 034
Summa Bundet eget kapital	174 320 784	174 092 034

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 791 407	-11 198 633
Årets resultat	-2 597 431	-2 364 024
Summa Ansamlad förlust	-16 388 838	-13 562 657

Summa Eget kapital	157 931 946	160 529 377
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	47 767 135	75 132 340
Summa Långfristiga skulder		47 767 135	75 132 340

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	27 194 585	829 380
Leverantörsskulder		211 869	235 235
Skatteskulder		92 350	94 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	5 172	148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	882 125	1 138 177
Summa Kortfristiga skulder		28 386 101	2 297 700

Summa Skulder		76 153 236	77 430 040
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		234 085 182	237 959 417
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-900 107	-668 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 459 261	3 459 261
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 459 261	3 459 261
Erhållen ränta	2 096	101
Erlagd ränta	-1 699 473	-1 720 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	861 777	1 070 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	79 071	-139 496
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-276 750	-382 570
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-197 679	-522 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 097	548 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	718 218
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	718 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-2 829 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 829 380
Årets kassaflöde	-335 903	-1 562 490
Likvida medel vid årets början	2 445 707	4 008 197
Likvida medel vid årets slut	2 109 805	2 445 707



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

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

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 533 120	4 444 152
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	386 108	335 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	896 111	898 758
	Hyror förbrukningsbaserad	31 368	25 459
	Hyror övrigt	7 200	7 200
	Övriga intäkter	11 137	14 361
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 865 044	5 725 426
	Hyresbortfall	-153 496	-102 312
	<i>Summa</i>	-153 496	-102 312
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 711 548	5 623 114
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter och ersättningar	126 403	17 147
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	126 403	17 147
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-635 907	-612 088
	Snö och halk-bekämpning	-43 055	-56 126
	Reparationer	-394 592	-311 820
	Planerat underhåll	-56 250	-82 412
	Försäkringsskador	0	-12 511
	El	-738 132	-561 008
	Vatten	-540 974	-497 866
	Sophämtning	-132 823	-123 308
	Fastighetsförsäkring	-98 112	-78 365
	Kabel-TV och bredband	-192 025	-191 989
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 970	-47 380
	Övriga driftkostnader	-198	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 877 037	-2 574 873

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 724	-7 542
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 630	-45 169
	Administrationskostnader	-26 188	-18 094
	Extern revision	-18 250	-17 625
	Konsultkostnader	-139 070	-9 695
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-11 865	-24 337
	Övriga förvaltningskostnader	-1 503	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-271 230	-144 461
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 600	-86 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-13 000	-3 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 355	-6 840
	Sociala avgifter	-14 160	-12 511
	Övriga personalkostnader	-14 416	-18 338
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 530	-130 088

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	230 944 033	230 433 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 000 000	25 000 000
	Laddstolpar och solceller	0	511 033
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	255 944 033	255 944 033
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 464 720	-18 005 459
	Årets avskrivningar	-3 459 261	-3 459 261
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 923 981	-21 464 720
	<i>Utgående redovisat värde</i>	231 020 052	234 479 313
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 200 000	92 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 497 000	4 738 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 650 000	17 213 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	116 347 000	114 751 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 938 000	82 938 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 938 000	82 938 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i HSB Solpark (3411 st)	726 543	726 543
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	727 043	727 043
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 109 805	2 445 707
	Skattekonto och Momsfordran	150	135 972
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 109 955	2 581 679

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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,35%	2026-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,73%	2027-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,72%	2028-09-01	22 572 550	1 000 000
			74 961 720	1 000 000
Långfristig del			47 767 135	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 194 585	
Kortfristig del			27 194 585	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 000 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,24%	
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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,35%	2026-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,73%	2027-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,72%	2028-09-01	22 572 550	1 000 000
			74 961 720	1 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 194 585	
Kortfristig del			27 194 585	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	943	0
Källskatt och sociala avgifter	4 111	0
Övriga kortfristiga skulder	118	148
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 172	148

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	489 572	477 318
	Upplupna räntekostnader	135 110	135 163
	Övriga upplupna kostnader	257 443	525 696
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	882 125	1 138 177

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-13.

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 HSB Bostadsrättsförening Trosalundsberget i Trosa, org.nr. 716402-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trosalundsberget i Trosa för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 från Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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.

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 Bostadsrättsförening Trosalundsberget i Trosa för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trosa

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marlies Darimont
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trosalundsberget i Trosa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Ivan Sundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:19:00



Bo Qvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:20:01



Charlotta Östlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:17:48



Stefan Segerhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:59:47



Kent Gunnar Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:37:18



Madeleine Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:10:01



Rolf Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:56:20



Marlies Darimont

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 17:41:36



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 06:20:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Trosalundsberget i Trosa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marlies Darimont

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 17:38:31



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 06:21:24



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.