



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Trosaporten 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trosaporten 3 med säte i Trosa org.nr. 769630-7219 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa Mejseln 5	2015-12-17	2014 - 2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår 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 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Agneta Willén Fröberg	Ordförande	2023-05-08
Gunilla Westin	Ledamot	2022-06-22
Ingegerd Johansson	Ledamot	2022-06-22
Filip Nykvist	Suppleant	2023-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Westin och Ingegerd Johansson .



Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningen tecknas av styrelsen alternativt 2 i förening av Agneta Willen Fröberg, Gunilla Westin, Ingegerd Johansson.

Revisorer har varit: Jens Forneng LR Revision, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Lovisa Berlind och Per Jitelius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,7%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar är ett belopp om minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Sker i enlighet med underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2023.

Styrelsen har tillsammans med grannföreningarna Trosaporten 1 och 2 planerat att tillsammans lägga upp underhållsplanerna med digitalt access i HSB:s system.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Under året har endast mindre underhåll utförst.
- Åtgärder vid vattenskada.
- Omförhandlat nytt försäkringsbolag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	OVK besiktning
2020	Nytt högre staket mot Industrigatan

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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 Kundenservice AB - El och nät
Trosa Fibernät - Bredband
Bostadsrätterna - Fastighetsförsäkringar
Revision - LR Revision

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2023)

Årtal	Ändamål
2025	Fasadtvätt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	234	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 506	12 620	12 729	12 843	12 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 506	12 620	12 729	12 843	12 928
Räntekänslighet, %	17	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	161	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	712	705	698	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	800	756	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	839	792	785	779	763
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	-75	-128	-241	-80
Soliditet, %	64	64	64	64	64

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019, 2020 och 2021: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på föreningens avskrivningar samt ökade räntekostnader. Givet nuvarande avgiftsnivå har föreningen ett positivt sparande och kassaflöde, samt Styrelsen har beslutat höja avgiften med 12 % 2024-01-01. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren. Föreningen kommer se över ekonmin löpande under året för att justera avgifterna ytterligare för de ökade räntekostnaderna.

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	29 340 000	0	0	29 340 000
Underhållsfond, kr	161 220	0	56 079	217 299
S:a bundet eget kapital, kr	29 501 220	0	56 079	29 557 299
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 631 737	-75 349	-56 079	-5 763 165
Årets resultat, kr	-75 349	75 349	-143 349	-143 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 707 086	0	-199 428	-5 906 514
S:a eget kapital, kr	23 794 134	0	-143 349	23 650 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 079 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 763 165
Årets resultat, kr	-143 349
Reservation till underhållsfond, kr	-56 079
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 962 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 962 593
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	839 485	792 066
Övriga rörelseintäkter	3	2 049	3 592
Summa rörelseintäkter		841 534	795 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-315 355	-273 043
Övriga externa kostnader	5	-59 377	-89 770
Personalkostnader och arvoden	6	-12 886	-13 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 549	-321 549
Summa rörelsekostnader		-709 167	-698 222
Rörelseresultat		132 367	97 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 924	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 640	-172 793
Summa finansiella poster		-275 716	-172 785
Resultat efter finansiella poster		-143 349	-75 349
Årets resultat		-143 349	-75 349

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 999 183	36 320 732
Summa materiella anläggningstillgångar		35 999 183	36 320 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	221 675	211 675
Summa finansiella anläggningstillgångar		221 675	211 675
Summa anläggningstillgångar		36 220 858	36 532 407
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	8 152	8 008
Avräkningskonto HSB Södermanland		300 917	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	3 690	16 123
Summa kortfristiga fordringar		312 759	24 131
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	400 832	641 520
Summa kassa och bank		400 832	641 520
Summa omsättningstillgångar		713 591	665 651
SUMMA TILLGÅNGAR		36 934 449	37 198 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 340 000	29 340 000
Fond för yttre underhåll		217 299	161 220
Summa bundet eget kapital		29 557 299	29 501 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 763 165	-5 631 737
Årets resultat		-143 349	-75 349
Summa fritt eget kapital		-5 906 514	-5 707 086
Summa eget kapital		23 650 785	23 794 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	13 155 996	13 275 996
Leverantörsskulder		13 185	30 523
Övriga skulder	15	4 836	5 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	109 647	91 945
Summa kortfristiga skulder		13 283 664	13 403 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 934 449	37 198 058

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-143 349	-75 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		321 549	321 549
Resultat efter finansiella poster		178 200	246 200
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		12 290	58
Förändring av leverantörsskulder		-17 338	3 653
Förändring av kortfristiga skulder		17 078	8 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten		190 230	258 605
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 000	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		60 230	138 605
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		641 520	502 915
Likvida medel vid årets slut		701 750	641 520

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 92 år. Utgifter som i enligt med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	794 448	749 460
Hyror, fg år är bilplatshyror med el och utan el redovisade var för sig	43 200	42 605
Övriga intäkter	1 838	0
Summa nettoomsättning	839 486	792 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga intäkter		3 592
Elstöd	2 049	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 049	3 592

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löpande underhåll	41 500	20 949
Elavgifter	36 432	34 149
Uppvärmningsavgifter	97 797	82 949
Vatten och avlopp	64 416	51 935
Sophämtning	35 317	34 351
Försäkringar	16 821	16 818
Kabel-TV/bredband	900	900
Fastighetsskötsel	22 173	30 102
Övriga kostnader	0	890
Summa driftskostnader	315 356	273 043

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	15 000	11 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	37 500	45 066
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	7 160
Bankkostnader	1 697	4 356
Möteskostnader	1 250	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Pantförskrivningsavgift	525	0
Kreditupplysning	292	0
Övriga externa kostnader	0	21 563
Summa övriga externa kostnader	59 377	89 770

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	11 500	12 000
Sociala avgifter	1 386	1 860
Summa personalkostnader och arvoden	12 886	13 860

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2115.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	32 154 942	32 154 942
Ingående anskaffningsvärde mark	6 416 633	6 416 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 571 575	38 571 575
Ingående avskrivningar	-2 250 843	-1 929 294
Årets avskrivningar	-321 549	-321 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 572 392	-2 250 843
Utgående redovisat värde	35 999 183	36 320 732
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 893 000	2 893 000
Totalt taxeringsvärde	18 693 000	18 693 000

Fastighetsbeteckning: Trosa Mejseln 5

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Antal andelar i SEB Active 20 A Fondkonto: 1.877,4420.
Kurs: 119,771402
Värde: 224 863,86

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 675	211 675
Inköp	10 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 675	211 675
Utgående redovisat värde	221 675	211 675

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	8 152	8 008
Summa övriga fordringar	8 152	8 008

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 690	16 123
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 690	16 123

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto SEB	41	0
Bankkonto SEB räntebärande konto	400 791	400 000
Summa kassa och bank	400 832	400 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,66	2024-12-28	4 385 332	4 425 332
SEB	4,66	2024-12-28	4 385 332	4 425 332
SEB	4,66	2024-12-28	4 385 332	4 425 332
			13 155 996	13 275 996
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 035 996	-13 155 996
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-120 000	-120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 555 996

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	23 200 000	23 200 000
Summa ställda säkerheter	23 200 000	23 200 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	13 155 996	13 275 996
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 155 996	13 275 996

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 450	3 600
Lagstadgade sociala avgifter	1 386	1 860
Summa övriga kortfristiga skulder	4 836	5 460

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 666	842
Förutbetalda hyror och avgifter	69 428	65 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 553	25 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 647	91 945

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Trosaporten 3 med räkenskapsår 2023-01-01 -- 2023-12-31 har signerats digitalt.

Agneta Willén Fröberg

Ingegerd Johansson

Gunilla Westin

Min revisionsberättelse har lämnats

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker 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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2023 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 2024

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Trosaporten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA WILLÉN FRÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:40:28



INGEGERD JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:08:11



INGRID GUNILLA WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 21:04:36



JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:38:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Trosaporten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:36:46



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.