



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Trosaporten 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trosaporten 1 med säte i Trosa org.nr. 769627-2652 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-12-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaderna på fastigheten Trosa Mejseln 3 i Trosa kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa Mejseln 3	2014-02-24	2013

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna, Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	824
3	lokaler (hyresrätt)	187
11	p-platser	0
<b>Totalt 25 objekt</b>		<b>1 011</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

2 st 1.5 rum och kök

3 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trosa Mejseln GA:1-4	G:A			Vägar mm

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rolf Jonny Hemmingsson	Ordförande
Jörgen Fredriksson	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Jörgen Fredriksson, Rolf Jonny Hemmingsson, Christer Löfgren.

Revisorer har varit: Richard Nygren Crowe Osborne AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +35%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-25.

Föreningen och styrelsen har under året ökat samarbete med systerföreningarna Trosaporten 2 och 3.

## Årets utförda underhåll

- Omdragning av el i lokal nr 2.
- Nydragning av el till fettavskiljare.
- Reparation och målning av murar mot torget.
- Byte av filter i lokalernas ventilation.
- Rensning av hängrännor.
- Inköp och byte av filter i lägenheternas separata ventilation.
- Åtgärder av fuktskador i en lägenhet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022
Sparande, kr/kvm	334	280
Skuldsättning, kr/kvm	16 363	11 258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	20 081	13 813
Räntekänslighet, %	19	17
Energikostnad, kr/kvm	273	312
Årsavgifter, kr/kvm	1 077	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	62
Totala intäkter, kr/kvm	1 310	1 053
Nettoomsättning, tkr	1 323	1 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	-20	-75
Soliditet, %	51	40

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 över tid, samt Styrelsen har beslutat höja avgiften med 7 % 2024-01-01. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	19 459 000	0	0	19 459 000
Uppskrivningsfond, kr	3 486 798	0	0	3 486 798
Underhållsfond, kr	106 474	0	17 204	123 678
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>23 052 272</b>	<b>0</b>	<b>17 204</b>	<b>23 069 476</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 626 170	-74 694	-17 204	-5 718 068
Årets resultat, kr	-74 694	74 694	-20 458	-20 458
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 700 864</b>	<b>0</b>	<b>-37 662</b>	<b>-5 738 526</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 351 408</b>	<b>0</b>	<b>-20 458</b>	<b>17 330 950</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 204 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 700 864
Årets resultat, kr	-20 458
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 721 322</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-17 204
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 738 526</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 323 058	1 064 411
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 323 058</b>	<b>1 064 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-499 670	-481 898
Övriga externa kostnader	4	-72 162	-56 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 771	-357 771
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-929 603</b>	<b>-896 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>393 455</b>	<b>167 757</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 913	-242 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-413 913</b>	<b>-242 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 458</b>	<b>-74 694</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 458</b>	<b>-74 694</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 699 391	34 057 162
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 699 391</b>	<b>34 057 162</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 699 391</b>	<b>34 057 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 430	116 929
Övriga fordringar	6	924	2 397
Avräkningskonto HSB Södermanland		438 388	94 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 194	3 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>465 936</b>	<b>218 079</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	0	91 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>91 254</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>465 936</b>	<b>309 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 165 327</b>	<b>34 366 495</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		19 459 000	19 459 000
Uppskrivningsfond		3 486 798	3 486 798
Fond för yttre underhåll		123 678	106 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 069 476</b>	<b>23 052 272</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 718 068	-5 626 170
Årets resultat		-20 458	-74 694
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 738 526</b>	<b>-5 700 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 330 950</b>	<b>17 351 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	5 260 000	5 368 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 260 000</b>	<b>5 368 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	11 266 300	11 381 600
Leverantörsskulder		36 397	18 695
Aktuella skatteskulder		37 800	30 940
Övriga skulder	12	41 522	33 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	192 358	182 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 574 377</b>	<b>11 647 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 165 327</b>	<b>34 366 495</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-20 458	-74 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		357 771	357 771
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>337 313</b>	<b>283 077</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		111 499	-98 585
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 723	-1 870
Förändring av leverantörsskulder		17 702	-16 517
Förändring av kortfristiga skulder		24 889	37 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>475 680</b>	<b>203 217</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-223 300	-218 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-223 300</b>	<b>-218 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>252 380</b>	<b>-15 083</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		186 008	201 091
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>438 388</b>	<b>186 008</b>

## 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 91 år. Utgifter som i enlighet 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	886 047	655 908
Hyrer	401 400	337 204
Hysesbortfall	-1 650	0
Intäkter konsumtionsavgift	5 976	0
Övriga intäkter	31 285	71 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 323 058</b>	<b>1 064 412</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	706	2 176
Löpande underhåll	138 448	50 849
Elavgifter	40 215	54 237
Uppvärmningsavgifter	151 273	175 353
Vatten och avlopp	84 589	86 204
Sophämtning	16 392	35 798
Försäkringar	12 036	10 657
Fastighetsskötsel	37 111	31 844
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	18 900	18 900
Övriga kostnader	0	15 880
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>499 670</b>	<b>481 898</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	22 500	16 835
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	28 867	28 447
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 250	0
Övriga förvaltningskostnader	1 600	421
Bankkostnader	685	3 157
Överlåtelseavgift	2 528	0
Pantförskrivningsavgift	506	0
Kreditupplysning	293	0
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 474
Datakommunikation	0	866
Övriga externa kostnader	8 580	4 785
Inkassokostnader	353	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>72 162</b>	<b>56 985</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2114.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2014.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	35 777 101	35 777 101
Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 277 101</b>	<b>37 277 101</b>
Ingående avskrivningar	-3 219 939	-2 862 168
Årets avskrivningar	-357 771	-357 771
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 577 710</b>	<b>-3 219 939</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 699 391</b>	<b>34 057 162</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 689 000	1 689 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	201 000	201 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 890 000</b>	<b>21 890 000</b>

Fastighetsbeteckning: Mejseln 3.

**Not 6 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	924	48
Andra kortfristiga fordringar	0	2 349
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>924</b>	<b>2 397</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 194	3 998
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 194</b>	<b>3 998</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	0	91 254
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>91 254</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	3,54	2024-04-02	11 158 300	5 640 100
Danske Bank				5 633 500
Danske Bank	1,35	2025-01-31	5 368 000	5 476 000
			<b>16 526 300</b>	<b>16 749 600</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 043 000	-11 158 300
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-223 300	-223 300
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 260 000</b>	<b>5 368 000</b>

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	893 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 409 800

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	17 791 000	17 791 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 791 000</b>	<b>17 791 000</b>

**Not 11 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)	11 266 300	11 381 600
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>11 266 300</b>	<b>11 381 600</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	19 222	32 889
Övriga kortfristiga skulder	22 300	238
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>41 522</b>	<b>33 127</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 175	12 786
Förutbetalda hyror och avgifter	136 072	101 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 111	54 587
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>192 358</b>	<b>168 374</b>



Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Trosaporten 1 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Rolf Hemmingsson

Jörgen Fredriksson

Christer Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Nygren  
Revisor  
Crowe Osborne AB

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Trosaporten 1 Org.nr 769627-2652

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trosaporten 1 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trosaporten 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Nygren

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Trosaporten 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF JONNY HEMMINGSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:45:44



**JÖRGEN FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:01:59



**CHRISTER LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:28:10



**ERIK RICHARD NYGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:49:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Trosaporten 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK RICHARD NYGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:50:23



# 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.

## 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 star något i årsredovisningen.