



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Trosaporten 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trosaporten 2 med säte i Trosa org.nr. 769628-2925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trosa kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa Mejseln 4	2015-03-31	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 <sup>2</sup>
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	987
13	p-platser	0
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>987</b>

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

### Föreningen äger dessutom

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

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Johansson	Ordförande
Thommy Thorn	Ledamot
Birger Karlsson	Ledamot
Ulrika Rask	Ledamot
Andreas Körberg	Ledamot
Åke Söderberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané ordinarie samt Joakim Häll revisorsuppleant Kungsbron Borevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Britt-Marie Johansson sammankallande och Bitten Thorn, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 12 st varav 10 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-02-01 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 2024-04-07.

## Under året har följande åtgärder genomförts

- Rökluckan testad.
- Filterbyte i lägenheternas ventilation, 2 gånger.
- Monterat fågelskydd på taket.
- Spolning av avlopp i tre lägenheter.
- Rensning av ventilationskanaler samt godkänd OVK- kontroll i alla lägenheter.
- Åtgärdat vattenläckage i en lägenhets duschrum.
- Vårstädning tillsammans med Trosaporten 1 och 3.

## Förvaltning

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

Styrelsens teknikgrupp har ansvarat för den tekniska förvaltningen av fastigheten.

## Föreningen planerar att utföra följande åtgärder:

- Tvätt av norra fasaden, planeras när byggnationen norr om fastigheten är slutförd.
- Därefter tvätta rent tak, hängrännor och fasad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

\*Flerårsöversikten: Flerårsöversikten kan inte jämföras med alla tidigare år i tabellen då nya nyckeltal är framtagna enligt nya

krav och regler. Jämförelseår för dessa blir från år 2022.

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar samt ökade ränte och drift kostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 85 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 10 % höjning av årsavgifterna från 1 februari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	24 889 000	0	0	24 889 000
Underhållsfond, kr	253 042	0	46 204	299 246
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 142 042</b>	<b>0</b>	<b>46 204</b>	<b>25 188 246</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 642 242	-248 458	-46 204	-1 936 904
Årets resultat, kr	-248 458	248 458	-363 978	-363 978
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 890 700</b>	<b>0</b>	<b>-410 182</b>	<b>-2 300 882</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>23 251 342</b>	<b>0</b>	<b>-363 978</b>	<b>22 887 364</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 542 kr samt ianspråktagande skett med 6 338 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	-1 936 904
Årets resultat, kr	-363 978
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 300 882</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 959
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 428 923</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	955 109	851 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 483
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>955 109</strong>	<strong>853 355</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-344 213	-390 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 338	-42 933
Personalkostnader	Not 6	-10 752	-42 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-353 859	-353 859
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-757 163</strong>	<strong>-829 160</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>197 945</strong>	<strong>24 195</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 991	16 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 915	-289 262
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-561 924</strong>	<strong>-272 653</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-363 978</strong>	<strong>-248 458</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-363 978</strong>	<strong>-248 458</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-363 978</strong>	<strong>-248 458</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 35 247 780 35 601 640

*Summa Materiella anläggningstillgångar***35 247 780 35 601 640**

### Summa Anläggningstillgångar

**35 247 780 35 601 640**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 275 578 380 509

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 843 4 947

*Summa Kortfristiga fordringar***281 421 385 456**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 9 733 659 807 299

*Summa Kassa och bank***733 659 807 299**

### Summa Omsättningstillgångar

**1 015 081 1 192 755**

### Summa Tillgångar

**36 262 861 36 794 394**



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 889 000	24 889 000
Fond för yttre underhåll	299 246	253 042
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>25 188 246</b>	<b>25 142 042</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 936 904	-1 642 242
Årets resultat	-363 978	-248 458
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 300 882</b>	<b>-1 890 700</b>

### Summa Eget kapital

**22 887 364**      **23 251 342**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

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

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 181 000	13 241 000
Leverantörsskulder		10 552	40 552
Övriga kortfristiga skulder		4 277	16 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	179 667	245 305
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 375 497</b>	<b>13 543 052</b>

### Summa Skulder

**13 375 497**      **13 543 052**

### Summa Eget kapital och skulder

**36 262 861**      **36 794 394**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	197 945	24 195
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 859	353 859
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>353 859</b>	<b>353 859</b>
Erhållen ränta	26 991	16 609
Erlagd ränta	-610 490	-239 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-31 694</b>	<b>155 211</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-897	692
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-85 980	2 999
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-86 877</b>	<b>3 691</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-118 571</b>	<b>158 902</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	-60 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-178 571</b>	<b>98 902</b>
Likvida medel vid årets början	<b>1 187 763</b>	<b>1 088 861</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 009 191</b>	<b>1 187 763</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	905 724	808 680
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 192	39 600
	Övriga primära intäkter	4 193	3 592
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>955 109</b>	<b>851 872</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>955 109</b>	<b>851 872</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 483
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>1 483</b>

Elstöd 2023.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-48 710	-38 880
	Snö och halk-bekämpning	-11 762	-9 712
	Reparationer	-16 784	-48 056
	Planerat underhåll	-93 959	-6 338
	EI	-19 581	-29 096
	Uppvärmning	-35 528	-152 035
	Vatten	-44 169	-33 106
	Sophämtning	-26 604	-27 258
	Fastighetsförsäkring	-15 016	-13 550
	Kabel-TV och bredband	-1 125	-1 017
	Förvaltningsavtalskostnader	-30 976	-31 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-344 213</b>	<b>-390 048</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 568	-2 777
	Extern revision	-15 250	-15 625
	Konsultkostnader	-23 280	-12 531
	Medlemsavgifter	-4 240	-8 480
	Föreningsverksamhet	-1 396	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 604	-3 520
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-48 338</b>	<b>-42 933</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-8 000	-35 000
	Sociala avgifter	-1 877	-5 694
	Övriga personalkostnader	-875	-1 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-10 752</b>	<b>-42 320</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 385 948	35 385 948
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 179 052	3 179 052
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 565 000</b>	<b>38 565 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 963 360	-2 609 501
	Årets avskrivningar	-353 859	-353 859
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 317 220</b>	<b>-2 963 360</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 247 780</b>	<b>35 601 640</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 714 000	2 714 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>17 514 000</b>	<b>17 514 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 700 000	24 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>24 700 000</b>	<b>24 700 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	275 532	380 464
	Övriga fordringar	46	45
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>275 578</b>	<b>380 509</b>
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Företagskonto SEB (avslutat 2024)	0	61 411
	Sparkonto SEB	47 245	84 413
	Räntebärande konto SEB	686 414	661 475
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>733 659</b>	<b>807 299</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Seb Bolån AB	3,13%	2025-10-28	4 520 000	60 000
Seb Bolån AB	3,13%	2025-10-28	5 000 000	0
Seb Bolån AB	3,13%	2025-10-28	3 661 000	0
			<b>13 181 000</b>	<b>60 000</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 181 000	
Kortfristig del			13 181 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			60 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			240 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,13%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Seb Bolån AB	3,13%	2025-10-28	4 520 000	60 000
Seb Bolån AB	3,13%	2025-10-28	5 000 000	0
Seb Bolån AB	3,13%	2025-10-28	3 661 000	0
			<b>13 181 000</b>	<b>60 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 181 000	
Kortfristig del			13 181 000	

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	79 173	79 611
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	50 718	72 293
Övriga upplupna kostnader	49 776	93 401
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>179 667</b>	<b>245 305</b>

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Trosaporten 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 11:21:43



**ULRIKA RASK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 16:48:44



**ANDREAS KÖRBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 21:36:07



**THOMMY THORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 11:52:50



**BIRGER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 14:39:39



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 10:49:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Trosaporten 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 10:50:25



# 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 tomträtsavtal 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.