



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Trosaporten 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trosa kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa MejseIn 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 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Agneta Willén Fröberg	Ordförande
Per Jitelius	Ledamot
Lovisa Berlind	Ledamot
Filip Nykvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.
Revisorer har varit: Jens Forneng LR Revision som ersättare valdes Jonas Lotterberg, vald av föreningsstämman.
Valberedning har varit: Sofia Lind och Gunilla Westin , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-25.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Byte kodlås.
- Därutöver har endast mindre underhåll utförst.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Nytt högre staket mot Industrigatan
2024	Byte kodlås

Förvaltning

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2024)

Årtal	Åtgärd
2025	OVK, ventilations besiktning
2026	Fasadtvätt
2026	Ommålning förråd



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	*2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	-7	169	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 392	12 506	12 620	12 729	12 843
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 392	12 506	12 620	12 729	12 843
Räntekänslighet, %	14	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	227	189	161	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	909	755	712	705	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	952	800	756	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 001	839	792	785	779
Resultat efter finansiella poster, tkr	-341	-143	-75	-128	-241
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/totalaintäkter 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2 % avgiftshöjning 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren. Föreningen kommer se över ekonmin löpande under året för att eventuellt justera avgifterna ytterligare.

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	217 299	0	280 051	497 350
S:a bundet eget kapital, kr	29 557 299	0	280 051	29 837 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 763 165	-143 349	-280 051	-6 186 565
Årets resultat, kr	-143 349	143 349	-341 342	-341 342
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 906 514	0	-621 393	-6 527 907
S:a eget kapital, kr	23 650 785	0	-341 342	23 309 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 949 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	-5 906 514
Årets resultat, kr	-341 342
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 949
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 527 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 527 907
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 001 147	839 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 049
Summa Rörelseintäkter		1 001 147	841 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-399 555	-353 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 975	-19 627
Personalkostnader	Not 6	-17 656	-14 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-321 549	-321 549
Summa Rörelsekostnader		-779 736	-709 168
Rörelseresultat		221 411	132 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 411	11 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 164	-287 640
Summa Finansiella poster		-562 753	-275 716
Resultat efter finansiella poster		-341 342	-143 349
Resultat före skatt		-341 342	-143 349
Årets resultat		-341 342	-143 349



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	35 677 633	35 999 183
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 677 633	35 999 183

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	Not 8	221 675	221 675
Summa Finansiella anläggningstillgångar		221 675	221 675

Summa Anläggningstillgångar		35 899 308	36 220 858
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	167 042	309 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 691	3 690
Summa Kortfristiga fordringar		170 733	312 759

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	415 078	400 832
Summa Kassa och bank		415 078	400 832

Summa Omsättningstillgångar		585 811	713 591
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		36 485 120	36 934 448
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 340 000	29 340 000
Fond för yttre underhåll	497 350	217 299
Summa Bundet eget kapital	29 837 350	29 557 299

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 186 565	-5 763 165
Årets resultat	-341 342	-143 349
Summa Ansamlad förlust	-6 527 908	-5 906 514

Summa Eget kapital

23 309 442 23 650 785

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 035 996	13 155 996
Leverantörsskulder		13 668	13 185
Övriga kortfristiga skulder		13 167	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	112 846	109 647
Summa Kortfristiga skulder		13 175 677	13 283 664

Summa Skulder

13 175 677 13 283 664

Summa Eget kapital och skulder

36 485 120 36 934 448



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	221 411	132 367
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	321 549	321 549
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	321 549	321 549
Erhållen ränta	14 411	11 924
Erlagd ränta	-577 566	-280 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 195	184 866
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-167	12 290
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 416	-6 926
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 249	5 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 946	190 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-10 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-127 946	60 229
Likvida medel vid årets början	701 749	641 520
Likvida medel vid årets slut	573 803	701 749



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	956 520	794 448
	Hyrer garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
	Övriga primära intäkter	1 427	1 838
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 001 147	839 486
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 001 147	839 486

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 049
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 049

Övriga intäkter 2023 = Elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-46 649	-16 312
	Snö och halk-bekämpning	-8 997	-5 861
	Reparationer	-10 475	-1 500
	Planerat underhåll	-12 949	0
	Försäkringsskador	0	-40 000
	El	-31 007	-36 432
	Uppvärmning	-116 915	-97 797
	Vatten	-91 408	-64 416
	Sophämtning	-30 461	-35 317
	Fastighetsförsäkring	-11 072	-16 821
	Kabel-TV och bredband	-900	-900
	Förvaltningsavtalskostnader	-38 724	-38 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-399 555	-353 855

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 870	-1 838
	Extern revision	-18 125	-15 000
	Konsultkostnader	-16 800	0
	Föreningsverksamhet	0	-1 542
	Övriga förvaltningskostnader	-1 180	-2 497
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 975	-20 877

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 000	-11 500
	Sociala avgifter	-3 656	-1 386
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-17 656	-12 886

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 154 942	32 154 942
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 416 633	6 416 633
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 571 575	38 571 575
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 572 392	-2 250 843
	Årets avskrivningar	-321 549	-321 549
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 893 942	-2 572 392
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 677 633	35 999 183
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 893 000	2 893 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 693 000	18 693 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 200 000	23 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 200 000	23 200 000
Not 8	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	221 675	211 675
	Årets tillkommande fordringar	0	10 000
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	221 675	221 675
	Antal andelar i SEB Active 20 A Fondkonto: 1.877,4420.Kurs: 123,978800 Värde: 232 763,01 2024		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	158 725	300 917
	Övriga fordringar	8 317	8 152
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	167 042	309 069
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto SEB räntebärande konto	415 036	400 791
	Bankkonto SEB	42	41
	<i>Summa Kassa och bank</i>	415 078	400 832

Not 11 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	3,15%	2025-12-28	4 345 332	40 000
Seb Bolån AB	3,15%	2025-12-28	4 345 332	40 000
Seb Bolån AB	3,15%	2025-12-28	4 345 332	40 000
			13 035 996	120 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 035 996	
Kortfristig del			13 035 996	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			120 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			480 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 12 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	3,15%	2025-12-28	4 345 332	40 000
Seb Bolån AB	3,15%	2025-12-28	4 345 332	40 000
Seb Bolån AB	3,15%	2025-12-28	4 345 332	40 000
			13 035 996	120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 035 996	
Kortfristig del			13 035 996	

Samtliga lån är villkorad rörlig ränta, amortering 2025 enligt plan = 120 000kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	80 015	69 428
Upplupna räntekostnader	6 264	6 666
Övriga upplupna kostnader	26 567	33 553
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	112 846	109 647

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 Brf Trosaporten 3

Org.nr 769630-7219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trosaporten 3 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 2024-12-31 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 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 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 3 för räkenskapsåret 2024 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 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.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Trosaporten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA WILLÉN FRÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 11:13:52



PER JITELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:17:39



LOVISA BERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:43:13



JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:11:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Trosaporten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:09:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.