



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trosalundsberget i Trosa

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trosalundsberget i Trosa med säte i Trosa org.nr. 716402-0260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosalundsberget 26	2016-08-31	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Sundqvist	Ordförande
Kent Eriksson	Ledamot
Peter Rönn	Vice Ordförande
Rolf Johansson	Ledamot
Charlotta Östlund	Sekreterare
Stefan Segerhammar	Ledamot
Madeleine Andersson	HSB-Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Lennart Holmqvist (sammankallande) och Peter Clausén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar varav två via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,7%.

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 2023-06-29.

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

Årliga amorteringen höjdes till 1 MSEK/år (tidigare ca. 830.000:-/år)

En engångs amortering om 2 MSEK gjordes i början av 2024

Egna solcells anläggningen har varit i fullt bruk under hela året 2024 och levererat ca. 95.000 kWh

Uppföljning, efterbesiktningar och förhandlingar har genomförts för 5 års besiktningens väsentliga byggfel där arbetet ej är avslutat utan en del åtgärder kommer färdigställas under 2025.

Två av föreningens lån har satts om till fast ränta under året.

HLR utbildning har genomförts för ca. 20 medlemmar.

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

Ett fysiskt medlemsmöte med efterföljande frågestund och diskussion hölls den 24/10

Styrelsen har deltagit i 3 st besiktningens möten samt ett stort antal interna möten gällande 5 årsbesiktningen

Styrelsen har aktivt lämnat synpunkter på nya stadgar för Solcellsparken Strängnäs.

Underhåll

Långsiktiga Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Nya motorer har monterats i garage portar och frånluftsfläktar.

En total genomgång av föreningens undercentraler för värme, vatten och ventilation har genomförts

Samliga entreér har målats om

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört

Årtal	Åtgärd
2021	Omasfaltering av garageplan -1 i hus A och B
2022	Solceller har installerats på samtliga till föreningen hörande fastigheters tak
2023	Laddboxar installerade i föreningens garage
2024	Total genomgång av samtliga Undercentraler för värme, vatten, och ventilation

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB	Helkundsavtal (fastighetsskötsel, lokalvård samt ekonomisk och teknisk förvaltning)
Vattenfall	Eldistributionsavtal
Jämtkraft	Elavtal
HSB:s Solcellspark	Elavtal
Trosa kommun	Renhållning och vatten
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
DinBox	System för informationstavlor entréer
Otis	Hissar
Östgötaportar	Service garageportar
Anticimex	Taksanering
Sandbäckens Nyköping	Underhåll och service av undercentraler
Trisec	Styr och Regler undercentraler

HSB förvaltare har under året varit Niklas Rehnström.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Slutföra och följa upp åtgärder ifrån 5-års besiktningen
2025	Verifiering av miljöbyggnad silver skall utföras
2025	Optimera driften och elförbrukning i samtliga byggnader
2025	Översyn av innergårdar för ökad möjlighet till social samvaro
2025-2030	Ständiga förbättringar mot uppsatta mål
2025	Obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	163	256	215	225	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 539	10 931	11 046	11 161	13 665
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 771	13 247	13 386	13 526	0
Räntekänslighet, %	16	19	21	21	0
Energikostnad, kr/kvm	147	111	120	107	0
Årsavgifter, kr/kvm	804	748	694	679	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	80	84	84	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	771	683	670	0
Nettoomsättning, tkr	5 623	5 279	4 899	4 817	4 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 364	-1 615	-1 950	-1 897	-1 871
Soliditet, %	67	67	67	67	67

* För år 2020-2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

** För definitioner av nyckeltalen, se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 548 672 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning för bostäder med 2 % fr.om 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	148 700 000	0	0	148 700 000
Upplåtelseavgifter, kr	23 795 000	0	0	23 795 000
Underhållsfond, kr	1 394 445	0	202 589	1 597 034
S:a bundet eget kapital, kr	173 889 445	0	202 589	174 092 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 381 314	-1 614 730	-202 589	-11 198 633
Årets resultat, kr	-1 614 730	1 614 730	-2 364 024	-2 364 024
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 996 044	0	-2 566 613	-13 562 657
S:a eget kapital, kr	162 893 401	0	-2 364 024	160 529 377

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 411 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	-10 996 044
Årets resultat, kr	-2 364 024
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 411
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 562 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 562 657

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 623 114	5 278 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 147	279 391
Summa Rörelseintäkter		5 640 261	5 558 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 574 873	-2 383 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 461	-112 387
Personalkostnader	Not 6	-130 088	-149 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 459 261	-3 429 611
Summa Rörelsekostnader		-6 308 683	-6 075 630
Rörelseresultat		-668 422	-517 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	52 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 695 703	-1 149 482
Summa Finansiella poster		-1 695 602	-1 097 379
Resultat efter finansiella poster		-2 364 024	-1 614 730
Resultat före skatt		-2 364 024	-1 614 730
Årets resultat		-2 364 024	-1 614 730

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7234 479 313	237 427 541
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 80	1 229 251
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>	234 479 313	238 656 792
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9727 043	727 043
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>	727 043	727 043
Summa Anläggningstillgångar	235 206 356	239 383 835

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	1 584
Övriga kortfristiga fordringar	Not 102 581 679	4 009 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 381	164 550
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	2 753 060	4 176 054
Summa Omsättningstillgångar	2 753 060	4 176 054
Summa Tillgångar	237 959 417	243 559 890

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 495 000	172 495 000
Fond för yttre underhåll	1 597 034	1 394 445
Summa Bundet eget kapital	174 092 034	173 889 445

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 198 633	-9 381 314
Årets resultat	-2 364 024	-1 614 730
Summa Ansamlad förlust	-13 562 657	-10 996 044

Summa Eget kapital	160 529 377	162 893 401
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	75 132 340	25 987 240
Summa Långfristiga skulder		75 132 340	25 987 240

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	829 380	52 803 860
Leverantörsskulder		235 235	911 855
Skatteskulder		94 760	94 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	148	39 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 138 177	829 422
Summa Kortfristiga skulder		2 297 700	54 679 249

Summa Skulder		77 430 040	80 666 489
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		237 959 417	243 559 890
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-668 422	-517 351
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 459 261	3 429 611
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 459 261	3 429 611
Erhållen ränta	101	52 103
Erlagd ränta	-1 720 202	-1 080 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 070 738	1 884 307
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-139 496	-35 917
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-382 570	736 698
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-522 066	700 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	548 672	2 585 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	718 218	-1 229 251
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	718 218	-1 229 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 829 380	-829 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 829 380	-829 380
Årets kassaflöde	-1 562 490	526 457
Likvida medel vid årets början	4 008 197	3 481 740
Likvida medel vid årets slut	2 445 707	4 008 197

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 444 152	4 126 536
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	335 496	303 935
	Hyror garage och parkeringsplatser	898 758	914 345
	Hyror förbrukningsbaserad	25 459	16 390
	Hyror övrigt	7 200	6 200
	Övriga intäkter	14 361	19 086
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 725 426	5 386 492
	Hyresbortfall	-102 312	-107 604
	<i>Summa</i>	-102 312	-107 604
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 623 114	5 278 888
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	48 415
	Övriga intäkter och ersättningar	17 147	230 976
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 147	279 391

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-389 502	-367 968
	Snö och halk-bekämpning	-56 126	-110 095
	Reparationer	-311 820	-297 551
	Planerat underhåll	-82 412	-31 297
	Försäkringsskador	-12 511	-30 471
	El	-561 008	-480 533
	Vatten	-497 866	-318 924
	Sophämtning	-123 308	-223 101
	Fastighetsförsäkring	-78 365	-71 249
	Kabel-TV och bredband	-191 989	-191 092
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 380	-47 380
	Förvaltningsavtalskostnader	-222 586	-214 196
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 574 873	-2 383 856
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 542	-7 756
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 169	-440
	Administrationskostnader	-18 094	-27 285
	Extern revision	-17 625	-17 700
	Konsultkostnader	-9 695	-31 239
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-24 337	-2 768
	Övriga förvaltningskostnader	0	-3 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-144 461	-112 387
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 400	-72 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-10 000
	Löner och övriga ersättningar	-6 840	-6 192
	Sociala avgifter	-12 510	-16 661
	Övriga personalkostnader	-18 338	-41 523
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 088	-149 776

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	230 433 000	230 433 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Laddstolpar och solceller	511 033	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	255 944 033	255 433 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-18 005 459	-14 575 847
Årets avskrivningar	-3 459 261	-3 429 611
Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 464 720	-18 005 459
Utgående redovisat värde	234 479 313	237 427 541

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 800 000	92 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 738 000	4 738 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 213 000	17 213 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	114 751 000	114 751 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	82 938 000	82 938 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	82 938 000	82 938 000

Anskaffningsvärde Laddstolpar: 245 897 kr Anskaffningsvärde Solceller: 265 136 kr

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	1 229 251	1 229 251
Mottaget bidrag och moms	-718 218	0
Omklassificering till byggnad	-511 033	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 229 251

Investering Laddstolpar: 245 897 kr (Bidrag från Naturvårdsverket, 242 747kr, avdrag investeringsmoms 122 161kr) Investering Solceller: 265 136 kr Uppgörelse med HSB och avdrag för investeringen för solceller enl.ök.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB	500	500
Andelar i HSB Solpark (3411 st)	726 543	726 543
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	727 043	727 043

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 445 707	4 008 197
Skattekonto och Momsfordran	135 972	1 723
Summa Övriga fordringar	2 581 679	4 009 920

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,35%	2026-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,73%	2027-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,72%	2028-09-01	23 572 550	829 380
			75 961 720	829 380

Långfristig del	75 132 340
Nästa års amortering av långfristig skuld	829 380
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	829 380
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	829 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 317 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,35%	2026-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,73%	2027-12-01	26 194 585	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,72%	2028-09-01	23 572 550	829 380
			75 961 720	829 380

Nästa års amortering av långfristig skuld	829 380
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	829 380

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och Sociala avgifter

0

39 028

Övriga kortfristiga skulder

148

324

*Summa Övriga skulder***148****39 352**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

477 318

454 650

Upplupna räntekostnader

135 163

159 662

Övriga upplupna kostnader

525 696

215 110

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 138 177****829 422**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trosalundsberget i Trosa, org.nr. 716402-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trosalundsberget i Trosa för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trosalundsberget i Trosa för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marlies Darimont
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Trosalundsberget i Trosa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO SUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:59:17



PETER RÖNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:57:27



CHARLOTTA ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:32:19



STEFAN SEGERHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:54:42



KENT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:29:25



MADELEINE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:32:47



ROLF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:57:24



MARLIES DARIMONT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:58:47



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:19:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Trosalundsberget i Trosa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARLIES DARIMONT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 21:02:26



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:18:43



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.