



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 329 kr/kvm	 Investeringsbehov 232 kr/kvm	 Skuldsättning 5 072 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 187 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 1 019 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Triangeln i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
329 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på den högre skalan av HSB:s riktvärden och får ses som klart tillfredsställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
232 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan. Kommande år avses investering i en frånluftanläggning i ett av husen. Investering kommer också att ske i IMD och installation av temperaturgivare i varje lägenhet.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 072 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 2,5 % av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
187 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har tomträttsavtal som omsätts om sex år.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 019 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens kommande investeringsbehov och att sparandet ligger på en bra nivå.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rud 3:1	Göteborgs Kommun	10 år	2031-03-27	1962

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
214	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 168
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	71
5	lokaler (hyresrätt)	253
280	p-platser	0
Totalt 500 objekt		13 492

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 70 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 104 st 3 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent Antonsson	Ordförande
Bengt Arne Borgström	Ledamot
Torbjörn Fransson	Ledamot
Fredrik Skarsjö	Ledamot
Christopher Svanefalk	Ledamot
Lendita Berisha	Ledamot
Olle Areskoug	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Fransson, Fredrik Skarsjö och Kent Antonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Arne Borgström, Kent Antonsson, Christopher Svanefalk, Lendita Berisha.

Revisorer har varit: Leif Hörlin med Ivan Danial som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Gunnar Andersson (sammankallande), Patrik Jacobsson och Sandra Najduszynska, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-02-20 och frågan man behandlade gällde införande av IMD och temperaturgivare. På stämman deltog 55 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2024-02-29.

2020 färdigställdes ett större balkongprojekt där balkongerna byggdes om och glasades in. För att finansiera projektet upplånades 42 000 000 kr.

Per 2025-06-30 har 4 963 200 kr amorterats och kvarvarande skuld är 32 836 800 kr.

Lägenheterna på bottenplan har inga balkonger och där blev medlemmarna erbjudna att få tillgång till en uteplats. Tre medlemmar valde att tacka ja.

Uteplatserna betalas med en nyttjande avgift på 3600 kr per lägenhet och år.

Föreningen har under året bytt teknisk fastighetsförvaltare och fastighetsskötel till A.R.C fastighetspartner AB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2002 Relinades köksstammarna
- 2005 Byttes alla V/A stammar i badrum och i samband med stambytet renoverades alla badrum.
Samma år byttes alla porttelefoner.
- 2009 Renoverades fasaden på husen och samma år byttes även samtliga fönster på balkongsidan.
- 2010 Renoverades hissarna.
- 2016 Upprättades en ny uteplats samt byte till LED lampor på utebelysningen.
- 2017 Spolades bottenplattorna samt byte av filtren till ventilationsfläktarna.
- 2018 Utfördes högtrycksspolning av samtliga vertikala avloppsstammar i alla tre hus. Renovering av ena fasaden på Fiolgatan 2 utfördes. Samma år utfördes dränering samt utbyte av samtliga termostater i lägenheterna till elementen.
- 2019 Byte av belysningen i källarna till LED belysning, hissar besiktigades, provtagning i fasader för ev. hydrofibrering utfördes samt rökluckor testades.
- 2020 Byggdes nya inglasade balkonger 1,5 x 3,1 meter och takbyte utfördes på samtliga hus. Gjordes OVK med åtgärder.
- 2022 Målades sockeln på alla hus samt nytt låssystem till cykelförråden och lokaler.
- 2023 Utbyte av belysning i tvättugorna, byte av torktumlare.
- 2024 Byte av två nya tvättmaskiner, torktumlare, målning av bakre entrépartier, underhållsspolning av stående stammar samt renovering av samtliga entrétrappor med puts och omfogning.
OVK utfördes och åtgärdades.
- 2025 Byte av en ny tvättmaskin, renovering av samtliga skrapgaller, byte av värmepumpar i samtliga fastigheter samt renovering av samtliga bakdörrar av trä.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- 2025 Värmeåtervinning med användandet av frånluft
- 2025 Installation av IMD - individuell mätning el samt temperaturgivare
- 2026 Byte av internetleverantör från Tele 2 till Sappa
- 2026 Byte av hissleverantör från Kone AB till ALT Hiss AB

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 292 och under året har det tillkommit 32 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 292.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	329	288	254	252	299
Skuldsättning, kr/kvm	5 072	5 406	5 510	5 770	5 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 169	5 510	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	187	182	183	160	154
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	974	859	814	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 073	1 009	985	911	892
Nettoomsättning, tkr	14 164	13 427	12 871	12 134	11 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 537	15	531	417	2 775
Soliditet, %	15	11	12	12	11

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.

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	868 370	0	0	868 370
Underhållsfond, kr	7 274 807	0	262 721	7 537 527
S:a bundet eget kapital, kr	8 143 177	0	262 721	8 405 897
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 925 031	14 880	-262 721	2 677 190
Årets resultat, kr	14 880	-14 880	1 537 014	1 537 014
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 939 911	0	1 274 293	4 214 204
S:a eget kapital, kr	11 083 088	0	1 537 014	12 620 101

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 422 762 kr. Av underhållsfonden avser 1 433 690 kr. Ingen avsättning har gjorts till Musikvägens p-förenings underhållsfond. Disposition har skett med 14 517 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	2 939 911
Årets resultat, kr	1 537 014
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	437 279
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 214 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 214 204

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 164 020	13 427 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 431	92 746
Summa Rörelseintäkter		14 476 451	13 519 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 715 388	-9 641 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 818	-292 293
Personalkostnader	Not 6	-247 919	-233 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 458 841	-2 435 818
Summa Rörelsekostnader		-11 655 966	-12 602 980
Rörelseresultat		2 820 485	916 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	105 109	112 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 388 581	-1 014 964
Summa Finansiella poster		-1 283 472	-902 107
Resultat efter finansiella poster		1 537 014	14 880
Resultat före skatt		1 537 014	14 880
Årets resultat		1 537 014	14 880

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	77 277 056	79 229 030
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	127 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		77 404 056	79 229 030
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 600	1 600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 600	1 600
Summa Anläggningstillgångar		77 405 656	79 230 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 899	5 019
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 944 880	2 358 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	892 401	857 578
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 850 180	3 221 409
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 500 000	4 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	4 500 000
Summa Omsättningstillgångar		6 350 180	7 721 409
Summa Tillgångar		83 755 836	86 952 039

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		868 370	868 370
Musikvägens P-förening UH fond		1 433 690	1 448 208
Fond för yttre underhåll		6 103 837	5 826 599
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 405 897	8 143 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 677 191	2 925 031
Årets resultat		1 537 014	14 880
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 214 204	2 939 911
Summa Eget kapital		12 620 101	11 083 088

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 670 798	22 062 142
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 670 798	22 062 142
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 757 931	50 881 019
Leverantörsskulder		344 348	797 313
Skatteskulder		31 723	34 447
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	317 638	296 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 013 297	1 797 964
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		65 464 937	53 806 810
Summa Skulder		71 135 735	75 868 952
Summa Eget kapital och skulder		83 755 836	86 952 039



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 820 485	916 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 458 841	2 435 818
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 458 841	2 435 818
Erhållen ränta	127 442	67 454
Erlagd ränta	-1 280 494	-1 016 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 126 275	2 403 792
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 895	191 446
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-326 872	280 616
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-351 767	472 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 774 508	2 875 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-633 868	-58 817
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-633 868	-58 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 514 432	-1 396 432
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 514 432	-1 396 432
Årets kassaflöde	-1 373 792	1 420 605
Likvida medel vid årets början	6 399 721	4 979 116
Likvida medel vid årets slut	5 025 930	6 399 721

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-25 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 412 056	11 820 672
	Årsavgifter lokaler	62 352	62 352
	Hyror lokaler	99 798	72 912
	Hyror garage och parkeringsplatser	986 892	375 443
	Hyror övrigt	2 125	4 200
	Balkongavgifter	1 173 384	1 091 641
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 736 607	13 427 220
	Hyresbortfall	-557 278	0
	<i>Summa</i>	-557 278	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 179 329	13 427 220
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	76 744	0
	Inkomst Musikvägens p-förening mm	220 378	92 746
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	297 122	92 746
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 653 146	-1 890 966
	Snö och halk-bekämpning	-15 345	-85 079
	Reparationer	-536 608	-584 425
	Planerat underhåll	-437 280	-1 429 655
	El	-421 362	-426 679
	Uppvärmning	-1 553 333	-1 540 961
	Vatten	-554 856	-487 240
	Sophämtning	-249 052	-202 041
	Fastighetsförsäkring	-111 616	-144 284
	Kabel-TV och bredband	-462 067	-461 447
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-370 450	-365 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-767 532	-489 745
	Tomträttsavgäld	-1 582 740	-1 533 576
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 715 388	-9 641 346

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 000	-12 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 940	-8 402
	Administrationskostnader	-75 023	-23 988
	Extern revision	-26 875	-22 875
	Konsultkostnader	-2 625	-130 081
	Medlemsavgifter	-73 800	-73 785
	Föreningsverksamhet	-14 466	-13 369
	Övriga förvaltningskostnader	-33 090	-7 792
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-233 818	-292 293
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 940	-99 224
	Revisionsarvode	-8 766	-8 338
	Övriga arvoden	-83 814	-69 996
	Sociala avgifter	-46 399	-55 966
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-247 919	-233 524
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 446 149	-2 423 126
	Avskrivning på markanläggning	-12 692	-12 692
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 458 841	-2 435 818
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	99 234	68 153
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 875	44 704
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	105 109	112 857
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 386 715	-1 014 464
	Övriga räntekostnader	-1 866	-500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 388 581	-1 014 964

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 589 588	109 530 771
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	186 765	186 765
	Årets investeringar	506 867	58 817
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 283 220	109 776 353
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 547 323	-28 111 505
	Årets avskrivningar	-2 458 841	-2 435 818
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 006 164	-30 547 323
	<i>Utgående redovisat värde</i>	77 277 056	79 229 030
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 494 000	1 060 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	669 000	583 000
	<i>Summa</i>	229 163 000	261 643 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	81 746 466	81 746 466
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 746 466	81 746 466
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	480 374	480 374
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	480 374	480 374
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-480 374	-480 374
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-480 374	-480 374
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets invetering IMD	127 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	127 000	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 100	1 100
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 600	1 600

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 525 930	1 899 721
Övriga fordringar	418 950	459 091
Summa Övriga fordringar	1 944 880	2 358 812

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	23 070	45 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 331	812 175
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	892 401	857 578

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,15%	2025-11-25	4 499 424	229 000
Stadshypotek	2,64%	2025-07-30	24 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,61%	2025-09-18	3 501 000	0
Nordea Hypotek AB	2,59%	2026-06-18	4 825 587	170 000
Stadshypotek	2,0%	2026-06-30	4 845 000	100 000
Stadshypotek	1,0%	2026-10-30	2 303 586	130 308
Stadshypotek	2,77%	2025-09-30	14 040 000	720 000
Stadshypotek	2,56%	2027-04-30	3 497 520	0
Stadshypotek	3,91%	2026-04-30	3 810 000	0
Stadshypotek	4,01%	2026-06-01	3 106 612	53 624
			68 428 729	1 402 932

Långfristig del	5 670 798
Nästa års amortering av långfristig skuld	130 308
Lån som ska konverteras inom ett år	62 627 623
Kortfristig del	62 757 931
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 402 932
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 611 728
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	219 689	236 370
	Övriga kortfristiga skulder	97 950	59 698
	<i>Summa Övriga skulder</i>	317 638	296 067
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 216 327	1 122 956
	Upplupna räntekostnader	238 463	130 376
	Övriga upplupna kostnader	558 507	544 632
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 013 297	1 797 964

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Göteborg 2025-10-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Triangeln i Göteborg, org.nr. 757200-9079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 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. 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.

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 Triangeln i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 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 prövar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Hörlin
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Triangeln i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kent Antonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 09:17:20



Torbjörn Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 18:46:35



Bengt Arne Borgström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 12:39:57



Christopher Svanefalk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 20:22:03



Lendita Berisha

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 19:53:04



Fredrik Skarsjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 19:39:49



Olle Areskoug

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 10:05:32



Leif Hörlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 13:36:38



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 08:49:11



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Triangeln i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif Hörlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 21:31:22



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 08:49:30



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.