



Årsredovisning 2025

HSB Brf Triangeln i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Osby med säte i OSBY org.nr. 737000-1542 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Triangeln 1	1950-01-01	1953 och 1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	285
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 782
14	garageplatser	296
25	p-platser	0
Totalt 127 objekt		5 363

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 51 st 2 rok, 15 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Ljunggren	Ordförande
Sven-Arne Frohm	Ledamot
Ann-Marie Andreasson	Ledamot
Ingela Siggesdotter	Ledamot
Malin Pamp	Ledamot
David Allan Persson	Ledamot
Emely Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Marie Andreasson, Emely Svensson och Malin Pamp

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Ljunggren, Ann-Marie Andreasson, Ingela Siggesdotter och Emely Svensson.

Revisorer har varit: Mikael Persson med Jan Reimer som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, med Jan Ljunggren som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-08-21.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Tagit bort plattorna vid entrén Göingeg 9A-D och asfalterat.
Åtgärder efter vattenläcka i lägenhet.

Se nedan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se nedan

Årtal	Åtgärd
1993	Byte kall- och varmvattenrör
1999	Fasadrenovering
2003	Ombyggnad balkonger
2008	Takomläggning utfört på Göingegatan 7 och Sparvgatan 1
2010	Byte lägenhetsdörrar
2013	Relining avloppsledningar
2016	Takomläggning Göingegatan 9
2018	Ny belysning garage, fasad och entré
2018	Byte dag- och spillvattenledning
2019	Byte termostater i lägenheter på Göingegatan 9 A
2021	Renovering balkonger som sammanbygger huskropparna, Göingegatan 7A och 9A.
2022	Bytt värmeväxlare
2023	Bytt alla termostater i lägenheterna, trappor och gemensamma lokalen
2025	Utfört Radon mätning pågående
2025	Infört tagg system i hela föreningen
2025	Energi deklarationen på gång

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Åtgärd
2026	Byte värme kulvert samt dränering/ Anlitat en konsult HSB Skåne Mattias Camitz för arbetet kulvert / Pågående
2026	Byte entrépartier
2027	Byte elstam
2027	Målning balkonger
2028	Byte källarfönster
2028	Asfaltering
2030	Värmeledningar, samt radiatorer

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	68	176	152	154
Skuldsättning, kr/kvm	568	585	608	671	697
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	637	656	682	711	739
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	252	227	205	202	201
Årsavgifter, kr/kvm	854	829	805	766	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	760	754	723	721	691
Nettoomsättning, tkr	4 075	3 948	3 840	3 655	3 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	19	600	424	438
Soliditet, %	62	61	59	58	56

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	132 115	0	0	132 115
Underhållsfond, kr	3 579 761	0	145 255	3 725 016
S:a bundet eget kapital, kr	3 711 876	0	145 255	3 857 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 755 590	18 649	-145 255	3 628 984
Årets resultat, kr	18 649	-18 649	404 081	404 081
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 774 239	0	258 826	4 033 065
S:a eget kapital, kr	7 486 115	0	404 081	7 890 196

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 745 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	3 774 239
Årets resultat, kr	404 081
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 745
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 033 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 033 065

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 074 636	3 947 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 518	94 554
Summa Rörelseintäkter		4 076 154	4 042 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 890 372	-3 307 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 792	-103 590
Personalkostnader	Not 6	-283 307	-263 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-348 510	-338 700
Summa Rörelsekostnader		-3 634 980	-4 013 211
Rörelseresultat		441 173	29 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 705	38 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 797	-49 112
Summa Finansiella poster		-37 092	-10 377
Resultat efter finansiella poster		404 081	18 649
Resultat före skatt		404 081	18 649
Årets resultat		404 081	18 649



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 279 646	9 451 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 279 646	9 451 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 280 146	9 451 568

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	107 913	78 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 979	68 122
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		176 892	146 321
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 170 341	1 670 440
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 170 341	1 670 440
Summa Omsättningstillgångar		2 347 233	2 816 761
Summa Tillgångar		12 627 379	12 268 329



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 115	132 115
Fond för yttre underhåll	3 725 016	3 579 761
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 857 131	3 711 876
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 628 984	3 755 590
Årets resultat	404 081	18 649
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 033 065	3 774 239
Summa Eget kapital	7 890 196	7 486 115

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 046 250	3 138 750
Leverantörsskulder	181 325	169 252
Skatteskulder	Not 151 108	13 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 16932 829	913 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17575 671	547 591
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 737 183	4 782 214
Summa Skulder	4 737 183	4 782 214
Summa Eget kapital och skulder	12 627 379	12 268 329



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	441 173	29 026
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	348 510	338 700
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	348 510	338 700
Erhållen ränta	29 658	38 891
Erlagd ränta	-57 868	-49 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	761 472	357 349
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 113	-4 311
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 540	14 854
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	37 427	10 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	798 899	367 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 177 088	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 177 088	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-92 500	-124 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 500	-124 800
Årets kassaflöde	-470 688	243 092
Likvida medel vid årets början	2 734 989	2 491 897
Likvida medel vid årets slut	2 264 300	2 734 989



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 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
Förändring jämfört med föregående år	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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 083 888	3 964 980
	Hyror lokaler	30 660	32 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	67 188	64 453
	Hyror övrigt	1 500	1 500
	Övriga primära intäkter	31 500	22 212
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 214 736	4 085 305
	Hysesbortfall	-21 528	-19 049
	Avsatt till inre fond	-118 572	-118 572
	<i>Summa</i>	-140 100	-137 621
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 074 636	3 947 684

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bredband och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	82 493
	Övriga sekundära intäkter	1 518	12 061
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 518	94 554

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-865 241	-838 069
	Snö och halk-bekämpning	-24 453	-53 055
	Reparationer	-140 938	-208 182
	Planerat underhåll	-22 745	-80 500
	Försäkringsskador	0	-365 622
	El	-124 667	-129 895
	Uppvärmning	-804 047	-753 797
	Vatten	-425 228	-335 204
	Sophämtning	-104 148	-176 679
	Fastighetsförsäkring	-70 986	-67 241
	Kabel-TV och bredband	-201 082	-199 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 041	-92 152
	Övriga driftkostnader	-12 795	-7 993
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 890 372	-3 307 861

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	-34 519	-40 171
Extern revision	-14 175	-15 950
Konsultkostnader	-23 236	-10 005
Medlemsavgifter	-25 000	-25 000
Föreningsverksamhet	-12 095	-9 734
Övriga förvaltningskostnader	-3 766	-2 730
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 792	-103 590

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Medelantalet anställda

1 1

Personalkostnader

Arvode styrelse	-70 500	-65 200
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-132 898	-129 678
Löner och övriga ersättningar	-1 545	0
Sociala avgifter	-57 629	-53 194
Pensionskostnader och förpliktelser	-560	0
Övriga personalkostnader	-17 175	-11 988
<i>Summa Personalkostnader</i>	-283 307	-263 060

Vicevärd finns som får utbetalt vicevärdsarvode.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-348 510	-338 700
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-348 510	-338 700

2025 | **ÅRSREDOVISNING**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 772 846	17 772 846
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
	Årets investeringar	1 177 088	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 984 089	17 807 002
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 355 933	-8 017 233
	Årets avskrivningar	-348 510	-338 700
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 704 443	-8 355 933
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 279 646	9 451 068
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	23 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	112 000	163 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 172 000	6 574 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	31 084 000	30 337 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 321 000	4 321 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	16 790	16 790
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 790	16 790
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 790	-16 790
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 790	-16 790
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

2025 ÅRSREDOVISNING

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	93 960	64 549
Övriga fordringar	13 953	13 650
<i>Summa Övriga fordringar</i>	107 913	78 199

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31

<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto 1	1 170 341	1 670 440
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 170 341	1 670 440

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,04%	2026-04-30	1 296 250	42 500
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2026-02-28	1 750 000	50 000
			3 046 250	92 500

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 046 250
Kortfristig del	3 046 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	92 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	370 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	1 108	13 083
<i>Summa Skatteskulder</i>	1 108	13 083

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	7 186	6 449
	Inre fond	925 120	905 570
	Övriga kortfristiga skulder	522	1 518
	<i>Summa Övriga skulder</i>	932 829	913 537
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	366 714	353 374
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	12 084	5 155
	Övriga upplupna kostnader	196 873	189 062
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	575 671	547 591

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Triangeln i Osby, org.nr. 737000-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2025.

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 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. 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 Bostadsrättsförening Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2025 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.

Osby

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Triangeln i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576258134**

Jan Ljunggren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:06:27



Emely Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:45:27



Ingela Siggesdotter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:05:41



Malin Pamp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:34:08



Sven Arne Lennart From

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:17:51



Ann-Marie Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:25:31



David Allan Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:18:58



Mikael Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:53:29



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:38:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Triangeln i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576341745**

Mikael Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:51:08



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:38:08



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.