

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953-1954 på fastigheten Triangeln 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Göingegatan 7 A-B, 9 A-D och Sparvgatan 1 A-C i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	14	569
2	51	3 039
3	15	1 175
	<b>80</b>	<b>4 783</b>
Lokaler, hyresrätt	8	285
Garage	14	
Parkeringsplatser	25	

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Ljunggren	ordförande	vald till 2021
Ingela Siggesson	sekreterare	vald till 2021
Ann-Marie Andreasson	styrelseledamot	vald till 2022
Emely Svensson	styrelseledamot	vald till 2022
Sven-Arne Frohm	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Carina Magnusson med Håkan Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med Jan Ljunggren som sammankallande.

Under året har Ingela Siggesson varit av föreningen anställd vicevärd.

AS



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfört 2016-2017.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 20 augusti 2020 av styrelsen.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplane som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större och mindre underhållsåtgärder:

Renovering av balkongerna mellan huskropparna samt taken till balkongerna, Göingegatan 7A-9A.

Fasadtvättning och målning av alla huskroppar.

Ny stödmur i källartrappa, Sparvgatan.

Ny gräsmatta, Göingegatan 9 A-D.

Satt nät i ventilationer för att hindra fåglar att bygga bo.

Målning av undertak Sparvgatan och Göingegatan 7 A-B.

Målat garagedörrar.

Satt 90 meter Blodek längs Norra infartsgatan.

Bytt torktumlare, Göingegatan 7 A-B.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte kall- och varmvattenrör utfört år 1993

Fasadrenovering utfört år 1999

Ombyggnad av balkonger utfört år 2003

Takomläggning utfört på Göingegatan 7 och Sparvgatan 1 år 2008

Byte lägenhetsdörrar utfört år 2010

Relining av avloppsledningar utfört år 2013

Takomläggning utfört på Göingegatan 9 år 2016

Ny belysning garage, fasad och entré utfört år 2018

Byte av ledning spill och dagvatten utfört år 2018

Bytt termostater i lägenheter i Göingegatan 9 A utfört år 2019

Under år 2021 planerar styrelsen eventuellt följande underhållsåtgärder:

Sätta mer Blodek

Carportar

Taggsystem till ytterdörrar

Utökning av källarförråd

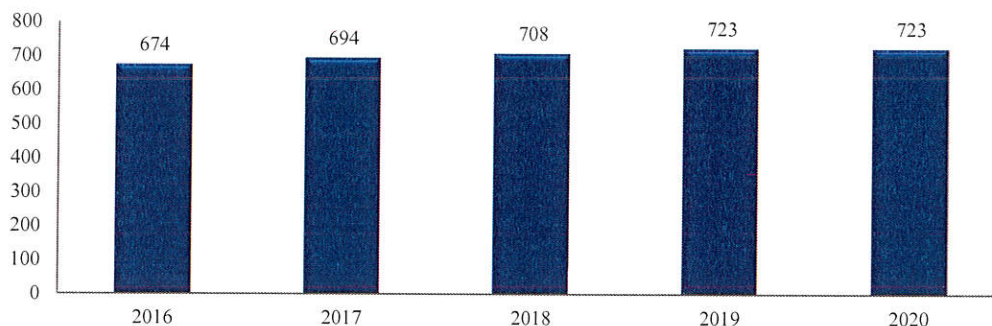
As



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 668 250 kr. Under året har föreningen amorterat 633 942 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 6 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	88
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	89

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 445	3 448	3 363	3 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	418	730	9	415
Eget kapital, tkr	6 006	5 589	4 859	4 850
Taxeringsvärde, tkr	23 277	23 277	15 636	15 636
-varav byggnad, tkr	18 795	18 795	12 372	12 372
Soliditet	48%	60%	54%	50%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	723	723	708	694
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	51	95	59	60
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	767	481	552	717
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6	7	8	13
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	16%	10%	17%	22%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	32	30	22	24
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	22	19	125	55
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	48	51	48	47

A

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 115	0	2 902 658	1 824 534	728 482	5 587 789
Balanseras i ny räkning				728 482	-728 482	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			161 000	-161 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-112 345	112 345		0
Årets resultat					417 793	417 793
Belopp vid årets utgång	132 115	0	2 951 313	2 504 361	417 793	6 005 582

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 553 016
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-161 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	112 345
Årets resultat	417 793
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 922 154</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 922 154
-------------------------	-----------

AO



**Resultaträkning**

Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 445 470	3 447 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 044	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 494 514</b>	<b>3 447 686</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-2 460 497	-2 107 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 534	-98 638
Underhåll enligt plan	Not 6	-112 345	-92 831
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-146 831	-141 675
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-241 644	-241 647
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 048 851</b>	<b>-2 682 042</b>

**Rörelseresultat**

	<b>445 663</b>	<b>765 644</b>
--	----------------	----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 698	788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 568	-37 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 870</b>	<b>-37 162</b>

**Årets resultat**

	<b>417 793</b>	<b>728 482</b>
--	----------------	----------------

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat		417 793	728 482
Reservering till fond för yttre underhåll		-161 000	-133 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		112 345	92 831
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>369 138</b>	<b>688 313</b>

40

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	7 620 401	7 860 887
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 989 000	0
Inventarier och installationer	Not 11	2 316	3 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 611 717</b>	<b>7 864 361</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****9 612 217**      **7 864 861****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		4 352	-3 131
Avräkningskonto HSB		5 786	1 497
Övriga kortfristiga fordringar		6 554	2 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 602	77 880
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 294</b>	<b>78 661</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>800 000</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 15	2 817 244	582 132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 817 244</b>	<b>582 132</b>

**Summa omsättningstillgångar****2 887 537**      **1 460 792****Summa tillgångar****12 499 754**      **9 325 653**

AO

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 115	132 115
Fond för yttre underhåll	2 951 313	2 902 658
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 083 428</b>	<b>3 034 773</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 504 361	1 824 534
Årets resultat	417 793	728 482
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 922 154</b>	<b>2 553 016</b>

### Summa eget kapital

<b>6 005 582</b>	<b>5 587 789</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 533 350	534 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 533 350</b>	<b>534 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		134 900	1 767 692
Medlemmarnas inre fond	Not 17	925 778	897 784
Leverantörsskulder		1 468 829	129 293
Aktuell skatteskuld	Not 18	41 043	22 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	8 449	4 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	381 824	381 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 960 822</b>	<b>3 203 365</b>

### Summa skulder

<b>6 494 172</b>	<b>3 737 865</b>
------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>12 499 754</b>	<b>9 325 653</b>
-------------------	------------------

A6



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	445 663	765 644
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	241 644	241 647
	687 307	1 007 291
Erhållen ränta	3 351	135
Erlagd ränta	-29 560	-39 283
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>661 098</b>	<b>968 143</b>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 003	-27 027
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 389 242	2 507
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 062 343</b>	<b>943 623</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 989 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-1 989 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 366 058	-336 788
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 366 058</b>	<b>-336 788</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 439 401</b>	<b>606 835</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 383 628	776 794
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 823 029	1 383 628
	<b>1 439 401</b>	<b>606 835</b>

At



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**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).

**Avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

**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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

*ae*

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	3 456 000	3 456 000
	Hysesintäkt lokaler	14 592	19 138
	Hysesintäkt garage och bilplatser	53 893	54 729
	Hysesintäkt övrigt	3 525	3 875
	Avsatt till inre fond	-118 572	-118 572
	Övriga intäkter i verksamheten	0	375
	Intäkt andrahandsupplåtelse	19 006	17 488
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 026	14 653
		<b>3 445 470</b>	<b>3 447 686</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	47 094	0
	Övrigt	1 950	0
		<b>49 044</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-249 798	-72 779
	El	-105 302	-92 766
	Uppvärmning	-582 291	-514 255
	Vatten	-313 764	-293 418
	Renhållning	-151 758	-140 005
	TV, bredband, iptelefoni	-209 943	-212 378
	Förvaltningskostnader	-717 514	-655 666
	Försäkringar	-51 525	-49 685
	Fastighetsskatt	-71 196	-71 196
	Övriga driftskostnader	-7 406	-5 104
		<b>-2 460 497</b>	<b>-2 107 252</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-10 395	-9 180
	Övriga förvaltningskostnader	-6 084	-3 346
	Kostnader överlåtelse och pant	-19 346	-20 774
	Föreningsverksamhet	0	-9 029
	Kontorsutrustning och -material	-4 953	-1 202
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 332	-6 531
	Konsulter	-1 125	-10 020
	Förbrukningsinventarier	-8 170	-3 000
	Medlemsavgifter HSB	-25 000	-25 000
	Stämma och styrelse	-2 129	-9 039
	Kundförluster m m	0	-1 518
		<b>-87 534</b>	<b>-98 638</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-37 282	0
	Underhåll installationer	0	-48 326
	Underhåll mark och utemiljö	-75 063	0
	Underhåll övrigt	0	-44 505
		<b>-112 345</b>	<b>-92 831</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda har varit 1 person.		
	Arvode till styrelsen	-18 800	-25 600
	Vicevärdarvode	-80 352	-69 648
	Övriga arvoden	-16 275	-10 266
	Övriga personalkostnader	-333	-870
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-28 071	-32 292
		<b>-146 831</b>	<b>-141 675</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-240 486	-240 489
	Inventarier	-1 158	-1 158
		<b>-241 644</b>	<b>-241 647</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	12 646 239	-6 601 807	-190 976	1954-2073	5 853 456
Ursprunglig mark	34 156				34 156
Tak	1 980 338	-198 040	-49 510	2016-2055	1 732 788
<b>Byggnader</b>	<b>14 660 733</b>	<b>-6 799 847</b>	<b>-240 486</b>		<b>7 620 400</b>

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 626 577	14 626 577
Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 660 733</b>	<b>14 660 733</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 799 846	-6 559 357
Årets avskrivningar byggnader	-240 486	-240 489
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 040 332</b>	<b>-6 799 846</b>

**Utgående redovisat värde** 7 620 401 7 860 887

Redovisade värden byggnader 7 586 245 7 826 731  
Redovisade värden mark 34 156 34 156

**Fastighetsbeteckning: Triangeln 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953-1954	18 600 000	4 482 000	23 082 000	23 082 000
Lokaler		195 000	0	195 000	195 000
		<b>18 795 000</b>	<b>4 482 000</b>	<b>23 277 000</b>	<b>23 277 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
varav i eget förvar	0	-727 890
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 321 000</b>	<b>3 593 110</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	1 989 000	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>1 989 000</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser förbindelsebalkonger och planeras vara klart 2021 till en total utgift av 2 210 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

A0



**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	16 790	16 790
Utgående anskaffningsvärden	<u>16 790</u>	<u>16 790</u>
Ingående avskrivningar	-13 316	-12 158
Årets avskrivningar	<u>-1 158</u>	<u>-1 158</u>
Utgående avskrivningar	-14 474	-13 316
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 316</b>	<b>3 474</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5 år.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring	13 006	12 509
Förutbetalad kabel-TV och bredband	17 188	17 188
Upplupna ränteutgifter	0	653
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>23 408</u>	<u>47 530</u>
	<b>53 602</b>	<b>77 880</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

Placering HSB 3 mån	0	800 000
	<u>0</u>	<u>800 000</u>

**Not 15 Bank**

Sparbanken Skåne	2 817 244	582 132
	<u>2 817 244</u>	<u>582 132</u>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,47%	2024-08-10	159 500	42 400
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,25%	2025-11-10	2 000 000	50 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,47%	2025-04-30	1 508 750	42 500
			<b>3 668 250</b>	<b>134 900</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 533 350**

Nästa års amortering av långfristig skuld 134 900

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **134 900**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 539 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 993 750

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	897 784	833 159
Avsättning	118 572	118 572
Uttag	<u>-90 578</u>	<u>-53 947</u>
	<b>925 778</b>	<b>897 784</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	41 043	22 653
	<u>41 043</u>	<u>22 653</u>

AC





Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 250	1 950
Arbetsgivaravgifter	2 357	2 042
Övriga kortfristiga skulder	3 842	389
	<b>8 449</b>	<b>4 381</b>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 757	77 176
Upplupna räntekostnader	4 668	3 660
Upplupen revision	9 950	9 180
Förutbetalda årsavgifter och hyror	279 199	272 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	18 750
	<b>381 824</b>	<b>381 561</b>

Osby 10/2 2021

Ann-Marie Andreasson  
Ann-Marie Andreasson

Emely Svensson  
Emely Svensson

Ingela Siggesdotter  
Ingela Siggesdotter

Jan Ljunggren  
Jan Ljunggren

Sven-Arne Frohm  
Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-02-10

Carina Magnusson  
Carina Magnusson  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

AO



## 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 Osby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

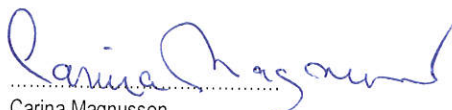
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 10/2 - 2021



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carina Magnusson  
Av föreningen vald revisor