



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Triliten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Triliten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Dan Balcacian	Ordförande
Yhon Joelsson	Ledamot
Kristina Johansson	Ledamot
Musu Nyang	Ledamot

Gabriela Angelova	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Suad Redha
Matilda Xhoga

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 7:5	2019	Göteborg
Biskopsgården 7:7	2019	Göteborg
Biskopsgården 7:8	2019	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2018 - 2020 och består av 3 flerbostadshus.

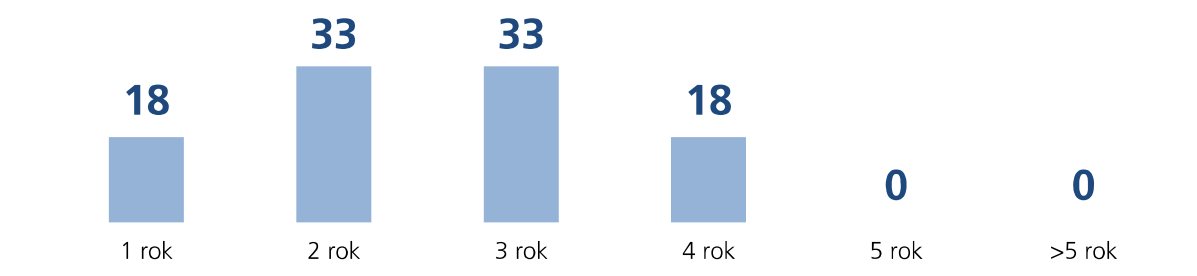
Fastigheternas värdeår är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 093 m², varav 6 093 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

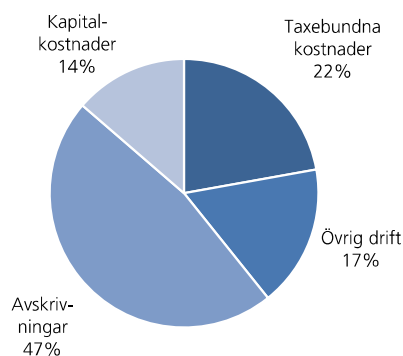
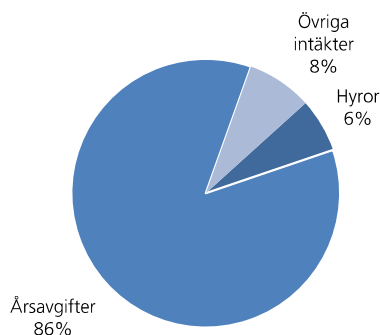
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 457 915	2 440 952
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 532 869	4 564 001
Finansiella intäkter	4 795	616
Minskning kortfristiga fordringar	0	68 510
Ökning av kortfristiga skulder	578 602	493 863
	5 116 266	5 126 991
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 562 313	2 132 245
Finansiella kostnader	873 597	637 323
Ökning av kortfristiga fordringar	240 955	0
Minskning av långfristiga skulder	1 340 460	1 340 460
	5 017 325	4 110 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 556 856	3 457 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	98 941	1 016 963

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelse under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	637	460	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 505	10 725	10 945	0
Elkostnad/m ² totalyta	113	97	7	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	105	111	0
Soliditet (%)	78	78	78	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 902	-1 128	-264	0
Nettoomsättning (tkr)	4 522	4 485	3 232	66

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 093 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	178 471 586	0	0	178 471 586
Upplåtelseavgifter	59 488 414	0	0	59 488 414
Fond för yttre underhåll	507 147	182 790	0	324 357
S:a bundet eget kapital	238 467 147	182 790	0	238 284 357
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 810 202	-182 790	-1 127 505	-499 907
Årets resultat	-1 902 136	-1 902 136	1 127 505	-1 127 505
S:a ansamlad förlust	-3 712 338	-2 084 926	0	-1 627 412
S:a eget kapital	234 754 809	-1 902 136	0	236 656 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 902 136
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 627 412
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 790
summa balanserat resultat	-3 712 338

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 712 338
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 522 433	4 485 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 436	78 880
Summa rörelseintäkter		4 532 869	4 564 001

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 966 767	-1 534 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 559	-515 981
Personalkostnader	Not 6	-105 987	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 003 890	-3 003 890
Summa rörelsekostnader		-5 566 203	-5 054 800

RÖRELSERESULTAT

-1 033 334 **-490 798**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 795	616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 597	-637 323
Summa finansiella poster		-868 802	-636 707

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 902 136 **-1 127 505**

ÅRETS RESULTAT

-1 902 136 **-1 127 505**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	297 924 248	300 928 138
Summa materiella anläggningstillgångar		297 924 248	300 928 138
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		297 924 248	300 928 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 554	4 529
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 706 021	3 457 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	202 630	136 865
Summa kortfristiga fordringar		3 939 205	3 599 309
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 939 205	3 599 309
SUMMA TILLGÅNGAR		301 863 453	304 527 447

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 960 000	237 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	507 147	324 357
Summa bundet eget kapital		238 467 147	238 284 357
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 810 202	-499 907
Årets resultat		-1 902 136	-1 127 505
Summa ansamlad förlust		-3 712 338	-1 627 412
SUMMA EGET KAPITAL		234 754 809	236 656 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	62 666 505	42 671 310
Summa långfristiga skulder		62 666 505	42 671 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 340 460	22 676 115
Leverantörsskulder		49 682	73 519
Skatteskulder		149 216	298 432
Övriga skulder		1 473 701	1 431 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 429 080	719 906
Summa kortfristiga skulder		4 442 139	25 199 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 863 453	304 527 447

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	70 år	70 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 883 820	3 880 891
	Hyror parkering	155 125	149 677
	Hyror garage	117 356	114 667
	Hyror förråd	19 200	18 800
	Kabel-TV intäkter	249 878	249 672
	Hysesrabatt	-36 774	0
	Varmvattenintäkter	97 294	60 198
	Överlåtelse/pantsättning	22 460	0
	Avgift andrahandsuthyrning	13 974	11 107
	Öresutjämning	101	110
		4 522 433	4 485 121
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	77 980
	Återbäring försäkringsbolag	122	0
	Övriga intäkter	10 314	900
		10 436	78 880
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 088	0
	Fastighetsskötsel beställning	12 438	29 902
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 962	0
	Snöröjning/sandning	37 866	20 755
	Städning enligt beställning	0	1 988
	Hissbesiktning	5 438	0
	Myndighetstillsyn	1 832	5 452
	Garage/parkering	16 842	147 728
	Serviceavtal	19 406	61 255
	Teleport/hissanläggning	19 242	4 050
	Störningsjour och larm	375	375
	Brandskydd	0	1 875
		159 489	273 380
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	15 659
	Lås	23 215	2 578
	VVS	10 388	20 907
	Värmeanläggning/undercentral	3 450	0
	Elinstallationer	2 888	2 519
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 750	0
	Hiss	-545	27 150
	Tak	2 075	0
	Mark/gård/utemiljö	1 563	0
		56 784	68 813

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	687 534	588 937
	Vatten	598 485	0
	Sophämtning/renhållning	127 798	109 447
		1 413 818	698 384
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 950	86 367
	Samfällighetsavgift	0	46 878
	Bredband	247 726	211 891
		336 677	345 136
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	149 216
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 966 767	1 534 929

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 835	1 878
	Tele- och datakommunikation	8 736	58 020
	Inkassering avgift/hyra	9 154	3 076
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 000	35 000
	Föreningskostnader	1 050	0
	Styrelseomkostnader	1 136	0
	Fritids- och trivselkostnader	89	0
	Förvaltningsarvode	386 374	378 140
	Förvaltningsarvoden övriga	1 250	19 281
	Administration	37 875	5 616
	Konsultarvode	3 060	14 970
		489 559	515 981

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	0
	Sociala kostnader	25 987	0
		105 987	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	681 596	681 596
	Yttertak K3	255 598	255 598
	Fasader/balkonger K3	146 056	146 056
	Fönster/dörrar och portar K3	141 999	141 999
	Stomkomplettering förening K3	272 638	272 638
	Stomkomplettering medlem K3	340 798	340 798
	Stamledningar VA K3	170 399	170 399
	Värmesystem K3	204 479	204 479
	Luftbehandlingssystem K3	283 998	283 998
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	272 638	272 638
	Hissar K3	97 371	97 371
	Utemiljö allmänt K3	136 319	136 319
		3 003 890	3 003 890
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	304 683 000	304 683 000
	Utgående anskaffningsvärde	304 683 000	304 683 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 754 862	-750 972
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 003 890	-3 003 890
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 758 752	-3 754 862
	Planenligt restvärde vid årets slut	297 924 248	300 928 138
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	134 284 076	134 284 076
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	107 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	100 304 000
		128 000 000	202 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	202 304 000
		128 000 000	202 304 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	149 165	0
	Klientmedel hos SBC	2 502 270	2 407 482
	Räntekonto hos SBC	1 054 586	1 050 433
		3 706 021	3 457 915

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	83 775	81 335
	Hyra garageplatser	76 799	13 288
	Telia	42 057	42 242
		202 631	136 865

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	324 357	141 567
	Reservering enligt stadgar	182 790	182 790
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	507 147	324 357

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,860 %	21 335 655	21 782 475	2025-08-20
	Nordea	3,960 %	21 335 655	21 782 475	2026-08-27
	Nordea	1,080 %	21 335 655	21 782 475	2024-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		64 006 965	65 347 425	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 340 460	-22 676 115	
			62 666 505	42 671 310	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 304 665 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 023 000	67 023 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	171 875	133 727
	Vatten	598 485	0
	Sophämtning	21 155	20 238
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 000
	Ränta	91 968	54 759
	Avgifter och hyror	376 167	413 182
	Snöröjning	26 616	0
	Fastighetsskötsel gård	43 962	0
		1 429 080	719 906

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Dan Balcacian
Ordförande

Yhon Joelsson
Ledamot

Kristina Johansson
Ledamot

Musu Nyang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Triliten, org. nr 769634-5722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Triliten för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Triliten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 vi 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 vår 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.

Anmärkning

Föreningen har vid fåtal tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Föreningen har inte lämnat skattedeklaration enligt 26 kap. 2 § skatteförfarandelagen i tid.

Göteborg 2023-06-30

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se