



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019-03-14.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	285
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4782
14	garageplatser	296
25	p-platser	0
Totalt 127 objekt		5363

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
Peter Fast	Ledamot
Emely Svensson	Ledamot

As

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ljunggren, Peter Fast, Ingela Siggesdotter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Ljunggren, Ingela Siggesdotter, Peter Fast, Emely Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mikael Persson med Håkan Persson 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 2022-06-14. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-16.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Besiktigat och åtgärdat skyddsrummen

Byte värmexlaren

Påbörjat termostatbyte

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Byte kall- och varmvattenrör
1999	Fasadrenovering
2003	Ombyggnad balkonger
2008	Takomläggning utförd på Göingegatan 7 och Sparvgatan 1
2010	Byte lägenhetsdörrar
2013	Relining avloppsledning
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.

As

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

Fortsätta byte av termostater

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	152	154	143	210	174
Skuldsättning, kr/kvm	671	697	724	454	521
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	202	201	198	178	180
Driftskostnad, kr/kvm	486	470	485	415	431
Årsavgifter, kr/kvm	766	737	723	723	708
Totala intäkter, kr/kvm	721	691	690	680	668
Nettoomsättning, tkr	3 655	3 496	3 445	3 448	3 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	424	438	369	728	9
Soliditet, %	58	56	48	60	54

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

A²

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 056 063	0	117 198	3 173 261
S:a bundet eget kapital, kr	3 188 178	0	117 198	3 305 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 817 404	438 240	-117 198	3 138 445
Årets resultat, kr	438 240	-438 240	423 891	423 891
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 255 644	0	306 693	3 562 336
S:a eget kapital, kr	6 443 822	0	423 891	6 867 712

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 802 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	3 255 643
Årets resultat, kr	423 891
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 802
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 562 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 562 336

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

AD

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 655 360	3 496 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108	7 916
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 655 468	3 504 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 464 543	-2 381 596
Underhåll enligt plan	Not 5	-24 802	-31 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-151 651	-103 105
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-217 126	-187 673
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-321 960	-312 118
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 180 083	-3 015 742
RÖRELSERESULTAT		475 385	488 514
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		200	960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 694	-51 235
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-51 494	-50 275
ÅRETS RESULTAT		423 891	438 240

AC

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 554 263	9 558 566
Inventarier och installationer	Not 10	0	1 158
Summa materiella anläggningstillgångar		9 554 263	9 559 724
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 554 763	9 560 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 598	-299
Avräkningskonto HSB		5 786	5 786
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 046	31 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	56 423	53 596
Summa kortfristiga fordringar		78 853	90 393
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 171 013	1 819 974
Summa kassa och bank		2 171 013	1 819 974
Summa omsättningstillgångar		2 249 865	1 910 366
SUMMA TILLGÅNGAR		11 804 629	11 470 590

AG

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	132 115	132 115	
Fond för yttre underhåll	3 173 261	3 056 063	
Summa bundet eget kapital	3 305 376	3 188 178	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 138 445	2 817 404	
Årets resultat	423 891	438 240	
Summa fritt eget kapital	3 562 337	3 255 643	
Summa eget kapital	6 867 713	6 443 821	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 252 925	3 398 450
Summa långfristiga skulder		3 252 925	3 398 450
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		145 525	134 900
Medlemmarnas inre fond	Not 16	841 386	879 039
Leverantörsskulder		164 060	119 425
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 395	17 758
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 506	5 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	503 119	471 678
Summa kortfristiga skulder		1 683 991	1 628 318
Summa skulder		4 936 916	5 026 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 804 629	11 470 590	

A*

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	475 385	488 514
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	321 960	312 118
	<u>797 345</u>	<u>800 633</u>
Erhållen ränta	200	960
Erlagd ränta	-51 850	-50 280
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>745 695</u>	<u>751 313</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 540	-20 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	45 204	-1 333 459
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>802 439</u>	<u>-602 245</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-316 500	-260 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-316 500</u>	<u>-260 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-134 900	-134 900
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-134 900</u>	<u>-134 900</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	351 039	-997 270
Likvida medel vid årets början	1 825 759	2 823 029
Likvida medel vid årets slut	<u>2 176 798</u>	<u>1 825 759</u>
	351 039	-997 270

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

AK

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Ac

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 666 036	3 525 036
Hysesintäkt lokaler	13 692	14 592
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 751	55 760
Hysesintäkt övrigt	3 392	3 100
Konsumtionsavgift el	3 380	900
Avsatt till inre fond	-118 572	-118 572
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 945	2 212
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 736	13 313
	3 655 360	3 496 341
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	108	7 916
	108	7 916
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 001	-103 104
El	-105 899	-89 882
Uppvärmning	-624 187	-631 687
Vatten	-293 890	-299 185
Renhållning	-164 175	-151 526
TV, bredband, iptelefoni	-202 714	-213 646
Förvaltningskostnader	-785 791	-758 017
Försäkringar	-55 292	-52 636
Fastighetskatt	-92 152	-71 196
Övriga driftskostnader	-42 443	-10 716
	-2 464 543	-2 381 596
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-24 802	0
Underhåll övrigt	0	-31 250
	-24 802	-31 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 575	-10 350
Övriga förvaltningskostnader	-6 713	-1 952
Kostnader överlåtelse och panter	-29 046	-16 357
Föreningsverksamhet	-11 988	-13 963
Kontorsutrustning och -material	-2 344	-4 830
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 634	-10 914
Konsulter	-35 525	0
Förbrukningsinventarier	-5 890	0
Medlemsavgifter HSB	-25 000	-25 000
Stämma och styrelse	-11 936	-19 740
	-151 651	-103 105

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-52 600	-38 400
Vicevärdsarvode	-96 432	-91 068
Övriga arvoden	-15 144	-13 955
Övriga personalkostnader	-1 720	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-48 231	-41 251
	<u>-217 126</u>	<u>-187 673</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-320 802	-310 960
Installationer och inventarier	-1 158	-1 158
	<u>-321 960</u>	<u>-312 118</u>

AC

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 875 702	14 626 577
Årets investering byggnader	316 500	2 249 125
Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 226 358	16 909 858

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 351 292	-7 040 332
Årets avskrivningar byggnader	-320 802	-310 960
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 672 095	-7 351 292

Utgående redovisat värde

9 554 263 9 558 566

Redovisade värden byggnader	9 520 107	9 524 410
Redovisade värden mark	34 156	34 156

Fastighetsbeteckning: Triangeln 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953, 1954	23 600 000	6 574 000	30 174 000	23 082 000
Lokaler		163 000	0	163 000	195 000
		23 763 000	6 574 000	30 337 000	23 277 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 321 000	4 321 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	16 790	16 790
Utgående anskaffningsvärden	16 790	16 790

Ingående avskrivningar	-15 632	-14 474
Årets avskrivningar	-1 158	-1 158
Utgående avskrivningar	-16 790	-15 632

Utgående redovisat värde 0 1 158

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 046	31 310
	13 046	31 310

A0

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	0	13 210		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	16 605		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 423	23 781		
	56 423	53 596		
Not 14 BANK				
Sparbanken Skåne	2 171 013	1 819 974		
	2 171 013	1 819 974		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Sparbanken Skåne AB	1,47%	2024-08-10	74 700	42 400
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2025-11-10	1 900 000	50 000
Stadshypotek AB	1,47%	2025-04-30	1 423 750	53 125
			3 398 450	145 525
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 252 925
Nästa års amortering av långfristig skuld				145 525
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				145 525
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				582 100
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 670 825
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	879 039	925 778		
Avsättning	118 572	118 572		
Uttag	-156 225	-165 312		
	841 386	879 039		
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	20 395	17 758		
	20 395	17 758		
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	2 700	2 549		
Arbetsgivaravgifter	2 828	2 670		
Övriga kortfristiga skulder	3 978	300		
	9 506	5 519		

Ac

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 589	86 682
Upplupna räntekostnader	5 467	5 623
Upplupen revision	10 500	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	338 367	310 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 196	58 869
	<u>503 119</u>	<u>471 678</u>


Osby 2023-03-21


Ann-Marie Andreasson


Emely Svensson



Ingela Siggesdotter



Jan Ljunggren


Peter Fast


Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-30


Mikael Persson
Revisor vald av föreningsstämman


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 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Brf Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 30/3 - 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson
Av föreningen vald revisor

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.