



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trekanten i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trekanten i Tibro med säte i Tibro org.nr. 766600-0695 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Regulus 4	1966-09-19	1967

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1658
Totalt 41 objekt		1658

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 8 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Flink	Ordförande
Göran Karlsson	Ledamot
Yvonne Klingström	Ledamot
Camilla Johansson	Ledamot
Simon Emanuelsson	Ledamot
Ulrica Åhman	Ledamot
Marie Karlsson	Suppleant
Kim Kjellqvist	Suppleant
Alva Arvholm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Flink, Simon Emanuelsson och Camilla Johansson av ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Karlsson, Lena Flink, Simon Emanuelsson och Anna Friberg (HSB NG) .

Revisorer har varit: Inger Samuelsson med Rolf Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Bärndal (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Under året ha föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Under år 2023 anlades i föreningen en parkeringsplats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte där föreningens vatten och avloppsrör utbyttes genomfördes år 2001.

Radonbesiktning är utförd med godkänt resultat år 2015.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd år 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30 varav 29 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	145	196	223	215	215
Skuldsättning, kr/kvm	1 833	1 796	1 906	2 069	2 199
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 833	1 796	1 906	2 069	2 199
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	225	160	157	145	145
Årsavgifter, kr/kvm	727	692	692	692	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	101	101	101	101
Totala intäkter, kr/kvm	731	685	686	689	689
Nettoomsättning, tkr	1 212	1 136	1 138	1 143	1 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	149	27	224	158
Soliditet, %	39	39	36	34	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 går föreningen med förlust vilket beror på ett allmänt ökat prisläge främst el priserna. Föreningen möter de ökade kostnaderna med regelbundna årliga höjningar av årsavgiften som baseras på föreningens budget.

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	74 700	0	0	74 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	904 425	0	12 500	916 925
S:a bundet eget kapital, kr	979 125	0	12 500	991 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 024 876	148 505	-12 500	1 160 880
Årets resultat, kr	148 505	-148 505	-22 662	-22 662
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 173 381	0	-35 162	1 138 218
S:a eget kapital, kr	2 152 506	0	-22 662	2 129 843

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 500 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	1 173 380
Årets resultat, kr	-22 662
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 138 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 138 218

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 212 300	1 136 047
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 212 300	1 136 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-675 488	-554 510
Underhåll enligt plan	Not 4	-92 500	-44 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 226	-106 687
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-111 479	-102 623
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 644	-132 055
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 164 337	-940 655
RÖRELSERESULTAT		47 962	195 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		963	2 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 587	-49 613
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-70 624	-46 887
ÅRETS RESULTAT		-22 662	148 505
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-22 662	148 505
Reservering till fond för yttre underhåll		-105 000	-87 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		92 500	44 780
Överföring till balanserat resultat		-35 162	106 285

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 915 202	4 314 424
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 915 202</u>	<u>4 314 424</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 915 702</u>	<u>4 314 924</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	350
Avräkningskonto HSB		542 514	490 625
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 739	5 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 139	49 365
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>597 392</u>	<u>545 976</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>600 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>597 392</u>	<u>1 145 976</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 513 094</u>	<u>5 460 900</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	74 700	74 700	
Fond för yttre underhåll	916 925	904 425	
Summa bundet eget kapital	991 625	979 125	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 160 880	1 024 876	
Årets resultat	-22 662	148 505	
Summa fritt eget kapital	1 138 219	1 173 380	
Summa eget kapital	2 129 843	2 152 505	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 448 822	2 382 162
Summa långfristiga skulder		1 448 822	2 382 162
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 590 840	596 340
Medlemmarnas inre fond	Not 14	146 587	150 231
Leverantörsskulder		77 228	66 798
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 632	2 953
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 923	1 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	115 219	107 988
Summa kortfristiga skulder		1 934 429	926 233
Summa skulder		3 383 251	3 308 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 513 094	5 460 900	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	47 962	195 392
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	170 644	132 055
	<u>218 606</u>	<u>327 446</u>
Erhållen ränta	963	2 726
Erlagd ränta	-71 587	-49 613
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>147 982</u>	<u>280 560</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	473	-4 019
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 696	-12 681
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>162 151</u>	<u>263 859</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-771 422	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-771 422</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	61 160	-180 840
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>61 160</u>	<u>-180 840</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-548 111	83 019
Likvida medel vid årets början	1 090 625	1 007 606
Likvida medel vid årets slut	<u>542 514</u>	<u>1 090 625</u>
	-548 111	83 019

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

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), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	0 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 204 896	1 147 512
Hysesintäkt garage och bilplatser	15 200	0
Avsatt till inre fond	-15 001	-15 001
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 664	1 470
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 540	2 065
	1 212 300	1 136 047
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-13 581	-11 939
El	-144 509	-47 723
Uppvärmning	-122 718	-127 420
Vatten	-105 735	-90 630
Renhållning	-20 039	-19 499
TV, bredband, iptelefoni	-70 580	-70 580
Serviceavtal	-5 049	-4 866
Förvaltningskostnader	-121 646	-116 238
Försäkringar	-12 521	-10 926
Fastighetsskatt	-31 437	-31 437
Övriga driftskostnader	-27 674	-23 252
	-675 488	-554 510
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-92 500	-44 780
	-92 500	-44 780
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-83 302	-79 346
Medlemsavgifter HSB	-15 894	-15 267
Stämma och styrelse	-3 530	-1 374
	-114 226	-106 687
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 500	-41 700
Vicevärdsarvode	-37 596	-37 596
Revisionsarvode	-1 700	-1 600
Sociala avgifter	-23 683	-21 727
	-111 479	-102 623
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-127 623	-127 605
Markanläggningar	-43 021	-4 450
	-170 644	-132 055

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 182 835	7 182 835			
Ingående anskaffningsvärde mark	82 273	82 273			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	89 000	89 000			
Årets investering markanläggning	771 422	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 125 530	7 354 108			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 021 884	-2 894 279			
Årets avskrivningar byggnader	-127 623	-127 605			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 800	-13 350			
Årets avskrivningar markanläggningar	-43 021	-4 450			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 210 328	-3 039 684			
Utgående redovisat värde	4 915 202	4 314 424			
Redovisade värden byggnader	4 033 328	4 160 951			
Redovisade värden mark	82 273	82 273			
Redovisade värden markanläggningar	799 601	71 200			
Fastighetsbeteckning: Regulus 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	8 200 000	2 279 000	10 479 000	10 479 000
		8 200 000	2 279 000	10 479 000	10 479 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				4 673 000	4 673 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				4 673 000	4 673 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 739	5 636			
	5 739	5 636			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 139	49 365			
	49 139	49 365			

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	600 000
			0	600 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,66%	2026-09-25	447 787	28 340
Swedbank Hypotek AB	1,29%	2024-08-23	1 550 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,51%	2025-09-11	384 375	12 500
Swedbank Hypotek AB	5,36%	2025-06-18	657 500	0
			3 039 662	90 840

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 448 822**

Nästa års amortering av långfristig skuld 40 840

Lån som ska konverteras inom ett år 1 550 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 590 840**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,69%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 363 360

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 585 462

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	150 231	136 712
Avsättning	15 001	15 001
Uttag	-18 645	-1 481
	146 587	150 231

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 632	2 953
	2 632	2 953

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	939	939
Arbetsgivaravgifter	984	984
	1 923	1 923

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	2 349	4 183
Förutbetalda årsavgifter och hyror	101 370	93 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	10 700
	115 219	107 988

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Johansson

.....
Göran Karlsson

.....
Yvonne Klingström

.....
Lena Flink

.....
Simon Emanuelsson

.....
Ulrica Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Inger Samuelsson
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Trekanten i Tibro, org.nr. 766600-0695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Trekanten i Tibro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Trekanten i Tibro för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Tibro

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Samuelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trekanten i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA FLINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:23:01



SIMON EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:18:56



ULRICA ÅMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:52:30



CAMILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:53:29



YVONNE KLINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:18:52



GÖRAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:10:08



INGER SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:13:00



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:00:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trekanten i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:15:43



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:59:50



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.