



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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	Förvävsdatum	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. 2024-03-31.

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

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 Siggesson	Ledamot
Emely Svensson	Ledamot
Louise Svanheden	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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 2023-05-09. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-06-13.

### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytt alla termostater i lägenheter, trappor och gemensamma lokaler.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Byte kall- och varmvattenrör
1999	Fasadrenovering
2003	Ombyggnad balkonger
2008	Takomläggning utfört på Göingegatan 7 och Sparvgatan 1
2010	Byte lägenhetsdörrar
2013	Relining avloppsledningar
2016	Takomläggning Göingegatan 9
2018	Ny belysning garage, fasad och entré
2018	Byte dag- och spillvattenledning
2019	Byte termostater i lägenheter på Göingegatan 9 A
2021	Renovering balkonger som sammanbygger huskropparna, Göingegatan 7A och 9A.
2022	Bytt värmepumpar 

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

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

Årtal	Ändamål
2024	Asfaltering av gångarna till entré 9A-9D
2025	Byte värmekulvert samt dränering
2026	Byte elstam
2026	Byte entrépartier
2027	Målning balkonger
2028	Byte källarfönster

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	152	154	143	210
Skuldsättning, kr/kvm	608	671	697	724	454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	682	711	739	767	481
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	205	202	201	198	178
Årsavgifter, kr/kvm	805	766	737	723	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	723	721	691	690	680
Nettoomsättning, tkr	3 840	3 655	3 496	3 445	3 448
Resultat efter finansiella poster, tkr	600	424	438	369	728
Soliditet, %	59	58	56	48	60

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. *Ao*

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 173 261	0	244 000	3 417 261
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 305 376</b>	<b>0</b>	<b>244 000</b>	<b>3 549 376</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 138 445	423 891	-244 000	3 318 337
Årets resultat, kr	423 891	-423 891	599 754	599 754
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 562 336</b>	<b>0</b>	<b>355 754</b>	<b>3 918 091</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 867 712</b>	<b>0</b>	<b>599 754</b>	<b>7 467 467</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr *AC*

## 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	3 562 337
Årets resultat, kr	599 754
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 918 091</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 918 091</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 840 140	3 655 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 474	108
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 880 614</b>	<b>3 655 468</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 584 294	-2 464 543
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-24 802
Övriga externa kostnader	Not 6	-113 257	-151 651
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-215 033	-217 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-345 138	-321 960
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 257 722</b>	<b>-3 180 083</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>622 892</b>	<b>475 385</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 232	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 370	-51 694
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 138</b>	<b>-51 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>599 754</b>	<b>423 891</b>

Arb

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 789 769	9 554 263
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 789 769</b>	<b>9 554 263</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 790 269</b>	<b>9 554 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 598
Avräkningskonto HSB		25 916	5 786
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 292	13 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 325	56 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 533</b>	<b>78 853</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 465 981	2 171 013
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 465 981</b>	<b>2 171 013</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 569 514</b>	<b>2 249 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 359 782</b>	<b>11 804 629</b>

Ar



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 115	132 115
Fond för yttre underhåll	3 417 261	3 173 261
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 549 376</b>	<b>3 305 376</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 318 337	3 138 445
Årets resultat	599 754	423 891
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 918 090</b>	<b>3 562 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 467 466</b>	<b>6 867 713</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 138 750	3 252 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 138 750</b>	<b>3 252 925</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	124 800	145 525
Medlemmarnas inre fond	Not 17 878 467	841 386
Leverantörsskulder	218 327	164 060
Aktuell skatteskuld	Not 18 34 626	20 395
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 8 767	9 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 488 579	503 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 753 566</b>	<b>1 683 991</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 892 316</b>	<b>4 936 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 359 782</b>	<b>11 804 629</b> <sup>80</sup>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	622 892	475 385
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	345 138	321 960
	<u>968 030</u>	<u>797 345</u>
Erhållen ränta	25 232	200
Erlagd ränta	-48 370	-51 850
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>944 892</u>	<u>745 695</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 550	11 540
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	90 300	45 204
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 030 642</u>	<u>802 439</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-580 644	-316 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-580 644</u>	<u>-316 500</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-134 900	-134 900
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-134 900</u>	<u>-134 900</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>315 098</b>	<b>351 039</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 176 798	1 825 759
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 491 897</u>	<u>2 176 798</u>
	<b>315 098</b>	<b>351 039</b>

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

Ad

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 849 492	3 666 036
Hysesintäkt lokaler	12 192	13 692
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 072	56 751
Hysesintäkt övrigt	4 250	3 392
Konsumtionsavgift el	1 680	3 380
Avsatt till inre fond	-118 572	-118 572
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 804	8 945
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 222	21 736
	<u>3 840 140</u>	<u>3 655 360</u>

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	40 474	108
	<u>40 474</u>	<u>108</u>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-122 484	-98 001
El	-153 972	-105 899
Uppvärmning	-645 267	-624 187
Vatten	-300 288	-293 890
Renhållning	-168 136	-164 175
TV, bredband, iptelefoni	-199 456	-202 714
Serviceavtal	-18 750	0
Förvaltningskostnader	-805 704	-785 791
Försäkringar	-60 310	-55 292
Fastighetsskatt	-92 152	-92 152
Övriga driftskostnader	-17 776	-42 443
	<u>-2 584 294</u>	<u>-2 464 543</u>

<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-24 802
	<u>0</u>	<u>-24 802</u>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-15 522	-6 713
Kostnader överlåtelse och panter	-15 919	-29 046
Föreningsverksamhet	-11 988	-11 988
Kontorsutrustning och -material	-4 059	-2 344
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 779	-12 634
Konsulter	-15 000	-35 525
Förbrukningsinventarier	0	-5 890
Medlemsavgifter HSB	-25 000	-25 000
Stämma och styrelse	-3 190	-11 936
	<u>-113 257</u>	<u>-151 651</u>

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-51 400	-52 600
Vicevärdsarvode	-101 784	-96 432
Övriga arvoden	-13 009	-15 144
Övriga personalkostnader	-685	-1 720
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-45 155	-48 231
	<u>-215 033</u>	<u>-217 126</u>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-345 138	-320 802
Installationer och inventarier	0	-1 158
	<u>-345 138</u>	<u>-321 960</u>

AG

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 192 202	16 875 702
Årets investering byggnader	580 644	316 500
Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 807 002</b>	<b>17 226 358</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 672 095	-7 351 292
Årets avskrivningar byggnader	-345 138	-320 802
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 017 233</b>	<b>-7 672 095</b>

**Utgående redovisat värde**

9 789 769 9 554 263

Redovisade värden byggnader	9 755 613	9 520 107
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	30 174 000
Lokaler		163 000	0	163 000	163 000
		<b>23 763 000</b>	<b>6 574 000</b>	<b>30 337 000</b>	<b>30 337 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 321 000</b>	<b>4 321 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

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

Ingående avskrivningar	-16 790	-15 632
Årets avskrivningar	0	-1 158
Utgående avskrivningar	-16 790	-16 790

**Utgående redovisat värde** 0 0**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	13 292	13 046
	<b>13 292</b>	<b>13 046</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	4 856	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 469	56 423
	<b>64 325</b>	<b>56 423</b>

AV

2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-15	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 465 981	2 171 013
			<b>1 465 981</b>	<b>2 171 013</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,47%	2024-08-10	32 300	10 600
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2025-11-10	1 850 000	50 000
Stadshypotek AB	1,47%	2025-04-30	1 381 250	42 500
			<b>3 263 550</b>	<b>103 100</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 138 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 92 500

Lån som ska konverteras inom ett år 32 300

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **124 800**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 412 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 748 050

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

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde			841 386	879 039
Avsättning			118 572	118 572
Uttag			-81 491	-156 225
			<b>878 467</b>	<b>841 386</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld			34 626	20 395
			<b>34 626</b>	<b>20 395</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt			3 088	2 700
Arbetsgivaravgifter			3 235	2 828
Övriga kortfristiga skulder			2 444	3 978
			<b>8 767</b>	<b>9 506</b>

AT


2023-12-31


2022-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

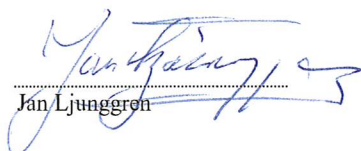
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 444	89 589
Upplupna räntekostnader	5 311	5 467
Upplupen revision	11 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	322 524	338 367
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 000	59 196
	<u>488 579</u>	<u>503 119</u>

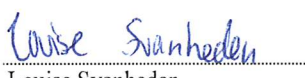
Osby 2024-02-22

  
Ann-Marie Andreasson

  
Emely Svensson


  
Ingela Siggesdotter

  
Jan Ljunggren

  
Louise Svanheden

  
Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-18

  
Mikael Persson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln Osby 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 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. 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 HSB Brf Triangeln Osby 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 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 18/3-2024



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 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.

## 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 star något i årsredovisningen.