

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Trekanten

716456-4580

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trekanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Falun.
Föreningen äger marken.
Föreningen är en äkta förening.

Styrelse

Madeleine Forsberg, ordförande
Björn Floresjö, sekreterare
Stefan Brezniczky, ledamot
Eva Holmqvist, ledamot
Jonas Kindlund, ledamot
Carina Åman, suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen, av Madeleine Forsberg, Björn Floresjö, Eva Holmqvist, Jonas Kindlund och Stefan Brezniczky, två i förening.

Revisor

OP Administration AB, Annika Rückert.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. I stämman deltog 18 (18) medlemmar. Styrelsen har haft 7 (7) möten under året. Siffrorna inom parentes avser motsvarande uppgift föregående år.

Föreningen har inga anställda.

Den administrativa förvaltningen utförs av OP Administration AB och fastighetsförvaltningen av Kom Fastighetsförvaltning AB.

Föreningsstämman 2023 beslutade att styrelsen ska arvoderas med ett prisbasbelopp (53 500 kr) att fördelas inom styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I lokalen som inrymmer HiFi-klubbens pentry uppstod en vattenskada under hösten 2022 som reparerades under våren 2023. Delvis finansierat via föreningens försäkring.
En OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes i samtliga lägenheter och lokaler under april månad, vilket resulterade i ett antal påpekanden av fel och brister som skall åtgärdas.
2023-08-04 skaffade sig en obehörig person tillträde till fastigheten genom att bryta sönder nyckellåset till dörren vid entrén Åsgatan 10. Polisanmälan gjordes, och förövaren identifierades via befintlig kameraövervakning. I samband med återställandet av skadorna installerades ett nytt öppningssystem med sk tagg, samt installerades ytterligare två övervakningskameror i fastigheten.

Under september genomfördes en kontroll av brandberedskapen i fastighetens offentliga utrymmen. Vi erhöll ett sakkunnighetsutlåtande som bland annat innebar att de befintliga brandsläckarna måste bytas ut av åldersskäl, samt några kompletteringar, vilket genomförs i början av 2024.

I månadsskiftet oktober-november genomförde VVS-teknik spolning och filmning av samtliga avloppsledningar i fastigheten. Ett antal felaktigheter åtgärdades omgående, medan andra kommer att redovisas med åtgärdsförslag vid ett möte. Ett förslag på framtida kontroller och underhåll kommer även att presenteras.

Ett informationsmöte med adventskaffe hölls för Brf Trekantens boende måndag 11 december då även en uppdaterad version av föreningens ordningsregler distribuerades.

Den 1 januari så höjdes hyran till parkeringarna med 20 kronor per månad. Årsavgiften för lägenheterna höjdes med 5% den 1 april. Hyreshöjningen för lokalerna följer index varje år.

Medlemsinformation

Under året har 3 (2) lägenheter överlåtit.

Antal medlemmar inklusive samägare 39 (39).

Antal röster 30 (30).

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 503 | 2 366 |
| Resultat efter finansiella poster | 283 | 166 |
| Balansomslutning | 17 470 | 17 613 |
| Soliditet (%) | 73 | 71 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 810 | 775 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 1 638 | 1 654 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 101 | 2 123 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 368 | 220 |
| Räntekänslighet (%) | 3 | 3 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 194 | 157 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 65 | 68 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 388 000 | 489 800 | 5 405 206 | 165 534 | 12 448 540 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 96 000 | 69 534 | -165 534 | 0 |
| Årets resultat | | | | 282 202 | 282 202 |
| Belopp vid årets utgång | 6 388 000 | 585 800 | 5 474 740 | 282 202 | 12 730 742 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 5 474 739 |
| årets vinst | 282 647 |
| | 5 757 386 |

| | |
|---|------------------|
| disponeras så att avsättes till yttre fond i ny räkning överföres | 96 000 |
| | 5 661 386 |
| | 5 757 386 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 2 502 822 | 2 365 721 |
| Övriga rörelseintäkter | | 129 040 | 50 515 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 631 862 | 2 416 236 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 752 412 | -1 732 730 |
| Personalkostnader | | -8 270 | -6 736 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -432 220 | -432 220 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 192 902 | -2 171 686 |
| Rörelseresultat | | 438 960 | 244 550 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 40 853 | 5 482 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -197 166 | -84 498 |
| Summa finansiella poster | | -156 313 | -79 016 |
| Resultat efter finansiella poster | | 282 647 | 165 534 |
| Resultat före skatt | | 282 647 | 165 534 |
| Årets resultat | | 282 647 | 165 534 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 13 360 591 | 13 792 811 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 360 591 | 13 792 811 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 360 591 | 13 792 811 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 21 | 84 760 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 185 003 | 166 344 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 185 024 | 251 104 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 924 811 | 3 569 051 |
| Summa kassa och bank | | 3 924 811 | 3 569 051 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 109 835 | 3 820 155 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 470 426 | 17 612 966 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 388 000 | 6 388 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 585 800 | 489 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 973 800 | 6 877 800 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 5 474 739 | 5 405 206 |
| Årets resultat | | 282 647 | 165 534 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 757 386 | 5 570 740 |
| Summa eget kapital | | 12 731 186 | 12 448 540 |
| Långfristiga skulder | 3 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 4 440 000 | 4 485 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 440 000 | 4 485 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 70 381 | 366 200 |
| Skatteskulder | | 4 804 | 78 570 |
| Övriga skulder | | 2 242 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 221 813 | 234 656 |
| Summa kortfristiga skulder | | 299 240 | 679 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 470 426 | 17 612 966 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 282 647 | 165 534 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 432 220 | 432 220 |
| Betald skatt | | 5 759 | -8 142 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 720 626 | 589 612 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -18 659 | 14 264 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -295 819 | 356 216 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -5 388 | 95 461 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 400 760 | 1 055 553 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering | | -45 000 | -515 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -45 000 | -515 000 |
| Årets kassaflöde | | 355 760 | 540 553 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 569 051 | 3 028 498 |
| Likvida medel vid årets slut | | 3 924 811 | 3 569 051 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | <i>Procent</i> |
|-----------|----------------|
| Byggnader | 2 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 21 611 000 | 21 611 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 21 611 000 | 21 611 000 |
| Ingående avskrivningar | -8 913 189 | -8 480 969 |
| Årets avskrivningar | -432 220 | -432 220 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 345 409 | -8 913 189 |
| Anskaffningsvärde mark | 1 095 000 | 1 095 000 |
| | 1 095 000 | 1 095 000 |
| Utgående redovisat värde | 13 360 591 | 13 792 811 |

Not 3 Långfristiga skulder

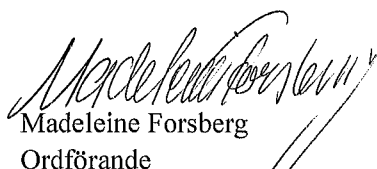
Långfristiga skulder förfaller mellan 1 och 5 år från balansdatum

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 772835 | -2 455 000 | -2 485 000 |
| Stadshypotek 896975 | -1 985 000 | -2 000 000 |
| | -4 440 000 | -4 485 000 |

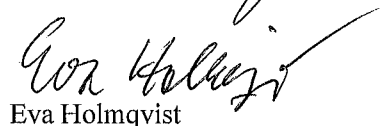
Not 4 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 20 000 000 | 20 000 000 |
| | 20 000 000 | 20 000 000 |

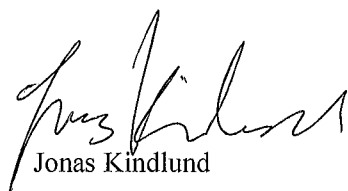
Falun 2024-05-06.


Madeleine Forsberg
Ordförande


Björn Floresjö


Eva Holmqvist


Stefan Breznjczyk


Jonas Kindlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Annika Rückert
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten

Org.nr 716456-4580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trekantens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Trekanten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekanten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Trekanten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Falun 2024-05-06

Annika Rückert
Revisor