



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 288 kr/kvm |  Investeringsbehov 217 kr/kvm |  Skuldsättning 5 406 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 6 % |  Energikostnad 182 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Ja |  Årsavgift 974 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Triangeln i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
288 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredsställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
217 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan. Nästkommande år avses investering i en frånluftsåtervinning.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 406 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 2% av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
182 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har tomträttsavtal som omsätts om sju år.

NYCKELTAL



Årsavgift
974 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens kommande investeringsbehov och att sparandet ligger på en bra nivå. Föreningen arbetar med en 5 årsprognos för att årligen följa upp avgifts nivån.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Rud 3:1 | Göteborgs Kommun | 10 år | 2031-03-27 | 1962 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 280 | p-platser | 0 |
| 214 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 168 |
| 5 | lokaler (hyresrätt) | 253 |
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 71 |
| Totalt 500 objekt | | 13 492 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 70 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 104 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------|-------------|------------|
| Arne Borgström | Ledamot | 2018-12-02 |
| Kent Antonsson | Ordförande | 2023-11-30 |
| Bengt Kjellgren | HSB Ledamot | 2016-12-09 |
| Fredrik Skarsjö | Ledamot | 2020-12-13 |
| Lenard Klemens | Ledamot | 2023-11-30 |
| Lendita Berisha | Ledamot | 2023-11-30 |
| Niclas Palmströmer | Ledamot | 2021-12-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Borgström och Lendita Berisha.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Borgström, Kent Antonsson och Niclas Palmströmer.

Revisorer har varit: Leif Hörlin med Ivan Danial som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Andersson (sammankallande) Christopher Svanefalk samt Lendita Berisha, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 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 2024-02-29.

2020 färdigställdes ett större balkongprojekt där balkongerna byggdes om och glasades in. För att finansiera projektet upplånades 42 000 000 kr.

Per 2024-06-30 har 3 240 000 kr amorterats och kvarvarande skuld är 38 520 000 kr.

Lägenheterna på bottenplan har inga balkonger och där blev medlemmarna erbjudna att få tillgång till en uteplats. Tre medlemmar valde att tacka ja.

Uteplatserna betalas med en nyttjande avgift på 3600 kr per lägenhet och år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2002 Relinades köksstammarna
- 2005 Byttes alla V/A stammar i badrum och i samband med stambytet renoverades alla badrum.
Samma år byttes alla porttelefoner.
- 2009 Renoverades fasaden på husen och samma år byttes även samtliga fönster på balkongsidan.
- 2010 Renoverades hissarna.
- 2016 Upprättades en ny uteplats samt byte till LED lampor på utebelysningen.
- 2017 Spolades bottenplattorna samt byte av filtren till ventilationsfläktarna.
- 2018 Utfördes högtrycksspolning av samtliga vertikala avloppsstammar i alla tre hus. Renovering av ena fasaden på Fiolgatan 2 utfördes. Samma år utfördes dränering samt utbyte av samtliga termostater i lägenheterna till elementen.
- 2019 Byte av belysningen i källarna till LED belysning, hissar besiktigades, provtagning i fasader för ev. hydrofibrering utfördes samt rökluckor testades.
- 2020 Byggs nya inglasade balkonger 1,5 x 3,1 meter och takbyte utfördes på samtliga hus. Gjordes OVK med åtgärder.
- 2022 Målades sockeln på alla hus samt nytt låssystem till cykelförråden och lokaler.
- 2023 Utbyte av belysning i tvättugorna, byte av torktumlare.
- 2024 Byte av två nya tvättmaskiner, torktumlare, målning av bakre entrépartier, underhållsspolning av stående stammar samt renovering av samtliga entrétrappor med puts och omfogning.
OVK utfördes och åtgärdades.

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

Värmeåtervinning med användandet av frånluft
Solpaneler
Översyn av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 290 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 293.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 288 | 254 | 252 | 299 | 253 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 406 | 5 510 | 5 770 | 5 879 | 5 991 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 510 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 7 | 7 | 8 | 8 |
| Energikostnad, kr/kvm | 182 | 183 | 160 | 154 | 144 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 974 | 859 | 814 | 776 | 754 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 009 | 985 | 911 | 892 | 830 |
| Nettoomsättning, tkr | 13 427 | 12 871 | 12 134 | 11 611 | 10 828 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 15 | 531 | 417 | 2 775 | 2 018 |
| Soliditet, % | 11 | 12 | 12 | 11 | 8 |

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att årsavgift balkong ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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 stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 868 370 | 0 | 0 | 868 370 |
| Underhållsfond, kr | 7 704 462 | 0 | -429 655 | 7 274 807 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 8 572 832 | 0 | -429 655 | 8 143 177 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 964 799 | 530 578 | 429 655 | 2 925 032 |
| Årets resultat, kr | 530 578 | -530 578 | 14 880 | 14 880 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 495 377 | 0 | 444 535 | 2 939 912 |
| S:a eget kapital, kr | 11 068 209 | 0 | 14 880 | 11 083 089 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 429 655 kr. Av underhållsfonden avser 1 448 208 kr Musikvägens P-förening, ingen förändring har skett iden i år.

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 | 2 495 376 |
| Årets resultat, kr | 14 880 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 429 655 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 2 939 911 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 2 939 911 |
|------------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 13 427 220 | 12 870 485 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 92 746 | 420 036 |
| Summa Rörelseintäkter | | 13 519 967 | 13 290 521 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -9 641 346 | -9 132 700 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -292 293 | -147 951 |
| Personalkostnader | Not 6 | -233 524 | -228 697 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 435 818 | -2 449 067 |
| Summa Rörelsekostnader | | -12 602 980 | -11 958 416 |
| Rörelseresultat | | 916 987 | 1 332 106 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 112 857 | 50 411 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 014 964 | -851 939 |
| Summa Finansiella poster | | -902 107 | -801 528 |
| Resultat efter finansiella poster | | 14 880 | 530 578 |
| Resultat före skatt | | 14 880 | 530 578 |
| Årets resultat | | 14 880 | 530 578 |

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 79 229 030 | 81 606 031 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 0 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 79 229 030 | 81 606 030 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 1 600 | 1 600 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 1 600 | 1 600 |

Summa Anläggningstillgångar

79 230 630 **81 607 630**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 5 019 | 164 320 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 2 358 812 | 3 304 678 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 857 578 | 977 851 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 3 221 409 | 4 446 849 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 4 500 000 | 2 000 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 4 500 000 | 2 000 000 |

Summa Omsättningstillgångar

7 721 409 **6 446 849**

Summa Tillgångar

86 952 039 **88 054 479**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 868 370 | 868 370 |
| Musikvägens P-förening UH fond | 1 448 208 | 1 448 208 |
| Fond för yttre underhåll | 5 826 599 | 6 256 254 |
| Summa Bundet eget kapital | 8 143 177 | 8 572 832 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 925 031 | 1 964 799 |
| Årets resultat | 14 880 | 530 578 |
| Summa Fritt eget kapital | 2 939 911 | 2 495 376 |

Summa Eget kapital

11 083 088 **11 068 208**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 22 062 142 | 72 900 661 |
| Summa Långfristiga skulder | | 22 062 142 | 72 900 661 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 50 881 019 | 1 438 932 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 797 313 | 397 699 |
| Skatteskulder | | 34 447 | 25 673 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 296 067 | 311 689 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 797 964 | 1 911 617 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 53 806 810 | 4 085 610 |

Summa Skulder

75 868 952 **76 986 271**

Summa Eget kapital och skulder

86 952 039 **88 054 480**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 916 987 1 332 106

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 435 818 2 449 067

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 435 818 2 449 067

Erhållen ränta 112 857 50 411

Erlagd ränta -1 014 964 -851 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 450 698 2 979 645

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 146 043 -393 908

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 279 113 -451 088

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

425 156 -844 996

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 875 854 2 134 649

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -58 817 -338 417

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-58 817 -338 417

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 396 432 -3 508 932

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 396 432 -3 508 932

Årets kassaflöde

1 420 605 -1 712 700

Likvida medel vid årets början **4 979 116 6 691 817**

Likvida medel vid årets slut **6 399 721 4 979 116**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 5-10 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 11 820 672 | 11 257 968 |
| | Årsavgifter lokaler | 62 352 | 59 376 |
| | Hyror lokaler | 72 912 | 79 164 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 375 443 | 351 020 |
| | Hyror övrigt | 4 200 | 3 850 |
| | Övriga primära intäkter | 1 091 641 | 1 119 107 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 13 427 220 | 12 870 485 |
| | <i>Summa</i> | 0 | 0 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 13 427 220 | 12 870 485 |
| | | | |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 92 746 | 420 036 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 92 746 | 420 036 |
| | | | |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 890 966 | -1 503 786 |
| | Snö och halk-bekämpning | -85 079 | -84 201 |
| | Reparationer | -584 425 | -1 172 789 |
| | Planerat underhåll | -1 429 655 | -446 082 |
| | EI | -426 679 | -648 349 |
| | Uppvärmning | -1 540 961 | -1 381 418 |
| | Vatten | -487 240 | -433 245 |
| | Sophämtning | -202 041 | -195 030 |
| | Fastighetsförsäkring | -144 284 | -90 479 |
| | Kabel-TV och bredband | -461 447 | -460 775 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -365 250 | -356 476 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -489 745 | -777 330 |
| | Tomträttsavgäld | -1 533 576 | -1 582 740 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -9 641 346 | -9 132 700 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -12 000 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -8 402 | -1 470 |
| | Administrationskostnader | -23 988 | -14 189 |
| | Extern revision | -22 875 | -20 000 |
| | Konsultkostnader | -130 081 | -25 420 |
| | Medlemsavgifter | -73 785 | -73 815 |
| | Föreningsverksamhet | -13 369 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -7 792 | -13 058 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -292 293 | -147 951 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -99 224 | -99 263 |
| | Revisionsarvode | -8 338 | -8 039 |
| | Sammanträdesersättning | -66 000 | -66 000 |
| | Övriga arvoden | -3 996 | 0 |
| | Sociala avgifter | -55 966 | -54 195 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -1 200 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -233 524 | -228 697 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -2 423 126 | -2 418 420 |
| | Avskrivning på markanläggning | -12 692 | -30 647 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -2 435 818 | -2 449 067 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 68 153 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 44 704 | 50 411 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 112 857 | 50 411 |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 014 464 | -849 207 |
| | Övriga räntekostnader | -500 | -2 732 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 014 964 | -851 939 |
| Not 10 | Byggnader och mark | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 109 530 771 | 109 100 697 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 186 765 | 278 422 |
| | Årets investeringar | 58 817 | 338 417 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 109 776 353 | 109 717 536 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -28 111 505 | -25 662 438 |
| | Årets avskrivningar | -2 435 818 | -2 449 067 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -30 547 323 | -28 111 505 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 79 229 030 | 81 606 031 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 145 000 000 | 145 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 060 000 | 1 060 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 115 000 000 | 115 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 583 000 | 583 000 |
| | <i>Summa</i> | 261 643 000 | 261 643 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
| | Fastighetsinteckning | 81 746 466 | 81 746 466 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 480 374 | 480 374 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 480 374 | 480 374 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -480 374 | -480 374 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -480 374 | -480 374 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 0 | 0 |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 100 | 1 100 |
| Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 600 | 1 600 |

| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 1 899 721 | 2 979 116 |
| Övriga fordringar | 459 091 | 325 561 |
| Summa Övriga fordringar | 2 358 812 | 3 304 678 |

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 45 403 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 812 175 | 977 850 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 857 578 | 977 850 |

| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-06-30 |
|--------|---|------------|
|--------|---|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 0,61% | 2024-12-01 | 14 760 000 | 720 000 |
| Stadshypotek | 4,01% | 2026-06-01 | 3 160 236 | 53 624 |
| Stadshypotek | 3,91% | 2026-04-30 | 3 810 000 | 0 |
| Stadshypotek | 2,56% | 2027-04-30 | 3 497 520 | 0 |
| Stadshypotek | 1,0% | 2026-10-30 | 2 433 894 | 130 308 |
| Stadshypotek | 0,86% | 2025-01-30 | 24 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2,15% | 2025-11-25 | 4 728 424 | 229 000 |
| Nordea Hypotek AB | 0,85% | 2024-09-18 | 3 501 000 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 0,75% | 2025-06-18 | 5 038 087 | 170 000 |
| Stadshypotek | 2,0% | 2026-06-30 | 4 945 000 | 100 000 |
| Stadshypotek | 1,7% | 2024-09-01 | 3 069 000 | 18 000 |
| | | | 72 943 161 | 1 420 932 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 22 062 142 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 512 932 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 50 368 087 |
| Kortfristig del | 50 881 019 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 420 932 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 5 683 728 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,38% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 16 | Leverantörsskulder | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Leverantörsskulder</i> | | |
| | Leverantörsskulder | 797 313 | 397 699 |
| | <i>Summa Leverantörsskulder</i> | 797 313 | 397 699 |
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Inre fond | 236 370 | 256 231 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 59 698 | 55 459 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 296 067 | 311 689 |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 122 956 | 1 088 006 |
| | Upplupna räntekostnader | 130 376 | 131 879 |
| | Övriga upplupna kostnader | 544 632 | 691 732 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 797 964 | 1 911 617 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Triangeln i Göteborg, org.nr. 757200-9079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 HSB Brf Triangeln i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Hörlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Triangeln i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT ANTONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:19:34



BENGT ARNE BORGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:59:58



LENARD KLEMENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 21:02:14



BENGT KJELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 15:06:11



LENDITA BERISHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 15:45:17



NICLAS PALMSTRÖMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 17:16:24



FREDRIK SKARSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 20:51:44



LEIF HÖRLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 09:43:06



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 12:55:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Triangeln i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF HÖRLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 09:47:14



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 12:55:38



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.