



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Triangeln 1	1950-01-01	1953 och 1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	285
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 782
14	garageplatser	296
25	p-platser	0
Totalt 127 objekt		5 363

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 51 st 2 rok, 15 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Jan Ljunggren	Ordförande	
Sven-Arne Frohm	Ledamot	
Ann-Marie Andreasson	Ledamot	
Ingela Siggesdotter	Ledamot	
Malin Pamp	Ledamot	
Emely Svensson	Ledamot	
Louise Svanheden	Ledamot	2024-05-29

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Mikael Persson med Jan Reimer 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 2024-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3%, samt garage och parkeringsplatser med 5 % per 2025-01-01 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 2024-08-01.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Tagit bort plattorna vid entrén Göingeg 9A-D och asfalterat.
Åtgärder efter vattenläcka i lägenhet.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 värmeväxlare
2023	Bytt alla termostater i lägenheterna, trappor och gemensamma lokalen

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	Åtgärd
2025	Byte värmekulvert samt dränering
2026	Byte elstam
2026	Byte entrépartier
2027	Målning balkonger
2028	Byte källarfönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	68	176	152	154	143
Skuldsättning, kr/kvm	585	608	671	697	724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	656	682	711	739	767
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	227	205	202	201	198
Årsavgifter, kr/kvm	829	805	766	737	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	754	723	721	691	690
Nettoomsättning, tkr	3 948	3 840	3 655	3 496	3 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	600	424	438	369
Soliditet, %	61	59	58	56	48

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	132 115	0	0	132 115
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 417 261	0	162 500	3 579 761
S:a bundet eget kapital, kr	3 549 376	0	162 500	3 711 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 318 337	599 754	-162 500	3 755 590
Årets resultat, kr	599 754	-599 754	18 649	18 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 918 091	0	-143 851	3 774 239
S:a eget kapital, kr	7 467 467	0	18 649	7 486 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 918 090
Årets resultat, kr	18 649
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 774 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 774 239

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 947 684	3 840 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 554	40 474
Summa Rörelseintäkter		4 042 238	3 880 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 307 861	-2 576 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 590	-108 574
Personalkostnader	Not 6	-263 060	-227 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-338 700	-345 138
Summa Rörelsekostnader		-4 013 211	-3 257 722
Rörelseresultat		29 026	622 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 735	25 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 112	-48 370
Summa Finansiella poster		-10 377	-23 138
Resultat efter finansiella poster		18 649	599 754
Resultat före skatt		18 649	599 754
Årets resultat		18 649	599 754



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	9 451 068	9 789 769
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 451 068	9 789 769

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 451 568 9 790 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	78 199	39 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 122	64 325
Summa Kortfristiga fordringar		146 321	103 533

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 670 440	1 465 981
Summa Kassa och bank		1 670 440	1 465 981

Summa Omsättningstillgångar

2 816 761 2 569 514

Summa Tillgångar

12 268 329 12 359 782



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 115	132 115
Fond för yttre underhåll	3 579 761	3 417 261
Summa Bundet eget kapital	3 711 876	3 549 376

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 755 590	3 318 337
Årets resultat	18 649	599 754
Summa Fritt eget kapital	3 774 239	3 918 090

Summa Eget kapital	7 486 115	7 467 466
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	3 138 750
Summa Långfristiga skulder		0	3 138 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 138 750	124 800
Leverantörsskulder		169 252	218 327
Skatteskulder	Not 15	13 083	34 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	913 537	887 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	547 591	488 579
Summa Kortfristiga skulder		4 782 214	1 753 566

Summa Skulder		4 782 214	4 892 316
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 268 329	12 359 782
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 026	622 892
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	338 700	345 138
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	338 700	345 138
Erhållen ränta	38 891	25 232
Erlagd ränta	-49 268	-48 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	357 349	944 892
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 311	-4 550
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	14 854	90 300
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 543	85 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 892	1 030 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-580 644
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-580 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-124 800	-134 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 800	-134 900
Årets kassaflöde	243 092	315 098
Likvida medel vid årets början	2 491 897	2 176 798
Likvida medel vid årets slut	2 734 989	2 491 897



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 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 964 980	3 849 492
	Hyror lokaler	32 160	31 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	64 453	64 972
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 680
	Hyror övrigt	1 500	1 500
	Övriga primära intäkter	22 212	30 776
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 085 305	3 979 740
	Hyresbortfall	-19 049	-21 028
	Avsatt till inre fond	-118 572	-118 572
	<i>Summa</i>	-137 621	-139 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 947 684	3 840 140

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bredband och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	82 493	0
	Övriga sekundära intäkter	12 061	40 474
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	94 554	40 474

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-144 299	-138 954
	Snö och halk-bekämpning	-53 055	-15 045
	Reparationer	-208 182	-122 484
	Planerat underhåll	-80 500	0
	Försäkringsskador	-365 622	0
	El	-129 895	-153 972
	Uppvärmning	-753 797	-645 267
	Vatten	-335 204	-300 288
	Sophämtning	-176 679	-168 136
	Fastighetsförsäkring	-67 241	-60 310
	Kabel-TV och bredband	-199 472	-199 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-92 152	-92 152
	Förvaltningsavtalskostnader	-693 770	-665 835
	Övriga driftkostnader	-7 993	-15 091
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 307 861	-2 576 989

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-40 171	-48 442
	Extern revision	-15 950	-11 800
	Konsultkostnader	-10 005	-4 620
	Medlemsavgifter	-25 000	-25 000
	Föreningsverksamhet	-9 734	-3 640
	Övriga förvaltningskostnader	-2 730	-15 072
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 590	-108 574
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 200	-51 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-129 678	-114 793
	Löner och övriga ersättningar	0	-685
	Sociala avgifter	-53 194	-45 155
	Övriga personalkostnader	-11 988	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-263 060	-227 021
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-338 700	-345 138
	Avskrivning på markanläggning	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-338 700	-345 138

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 772 846	17 192 202
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
	Årets investeringar	0	580 644
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 807 002	17 807 002
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 017 233	-7 672 095
	Årets avskrivningar	-338 700	-345 138
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 355 933	-8 017 233
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 451 068	9 789 769
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	163 000	163 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 574 000	6 574 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	30 337 000	30 337 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 321 000	4 321 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	16 790	16 790
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 790	16 790
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 790	-16 790
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 790	-16 790
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

64 549

25 916

Övriga fordringar

13 650

13 292

*Summa Övriga fordringar***78 199****39 208**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

1 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 000 000****1 000 000**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

1 670 440

1 465 981

*Summa Kassa och bank***1 670 440****1 465 981**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2025-11-10	1 800 000	50 000
Stadshypotek AB	1,47%	2025-04-30	1 338 750	42 500
			3 138 750	92 500

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 138 750

Kortfristig del

3 138 750

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

92 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

370 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,34%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

13 083

34 626

*Summa Skatteskulder***13 083****34 626**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	6 449	6 323
	Inre fond	905 570	878 467
	Övriga kortfristiga skulder	1 518	2 444
	<i>Summa Övriga skulder</i>	913 537	887 234
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	353 374	322 524
	Upplupna räntekostnader	5 155	5 311
	Övriga upplupna kostnader	189 062	160 744
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	547 591	488 579

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 Osby, org.nr. 737000-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2024.

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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 i Osby för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN LJUNGGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 16:20:08



EMELY SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 14:07:09



INGELA SIGGESDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 12:48:27



MALIN PAMP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 18:05:43



SVEN-ARNE FROHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 08:44:09



ANN-MARIE ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 06:22:05



MIKAEL PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 08:29:24



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 22:04:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MIKAEL PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 08:25:10



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 22:01:26



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.