

Styrelsen för Brf Trekanten, 738200-0599, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Gåsen 7 Kristianstad
På fastigheten finns bostadshus med 37 bostadsrättslägenheter, 1 affärslokal och 1 gemensamt garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman:

Fr o m 2022-04-24

Kenneth Kronqvist	ordförande
Linn Offerlind-Ljunggren	sekreterare
Ulla-Britt Nelander	ledamot
Christofer Johannesson	ledamot

Suppleanter har varit:

Jeffrey Jansson

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Kenneth Kronqvist, Ulla-Britt Nelander ordinarie ledamöter samt suppleanten Jeffrey Jansson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, Revisionsbyrån Kristianstad, med Josefine Lind som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Britt Hall och Annett Linné

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022. Stadgeändring första omgången tagit vid ordinarie stämma. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Carita Törnqvist.

Lägenhetsfördelning

20 st 2 r o k

17 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 2.422 kvm. Taxerad lokalyta är 162 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 40 st och vid årets slut 39 st.

Underhållsplan

Under året har underhållsplanen uppdaterats. Enligt underhållsplanen ska 136.000 kr avsättas.

Reparationer och underhåll

Pågående stambyte, oljning och underhåll av samtliga dörrars ytskikt.

Inget större underhållsarbete är planerat under 2023, utöver färdigställande av stambyte.

Fastighetsförsäkring

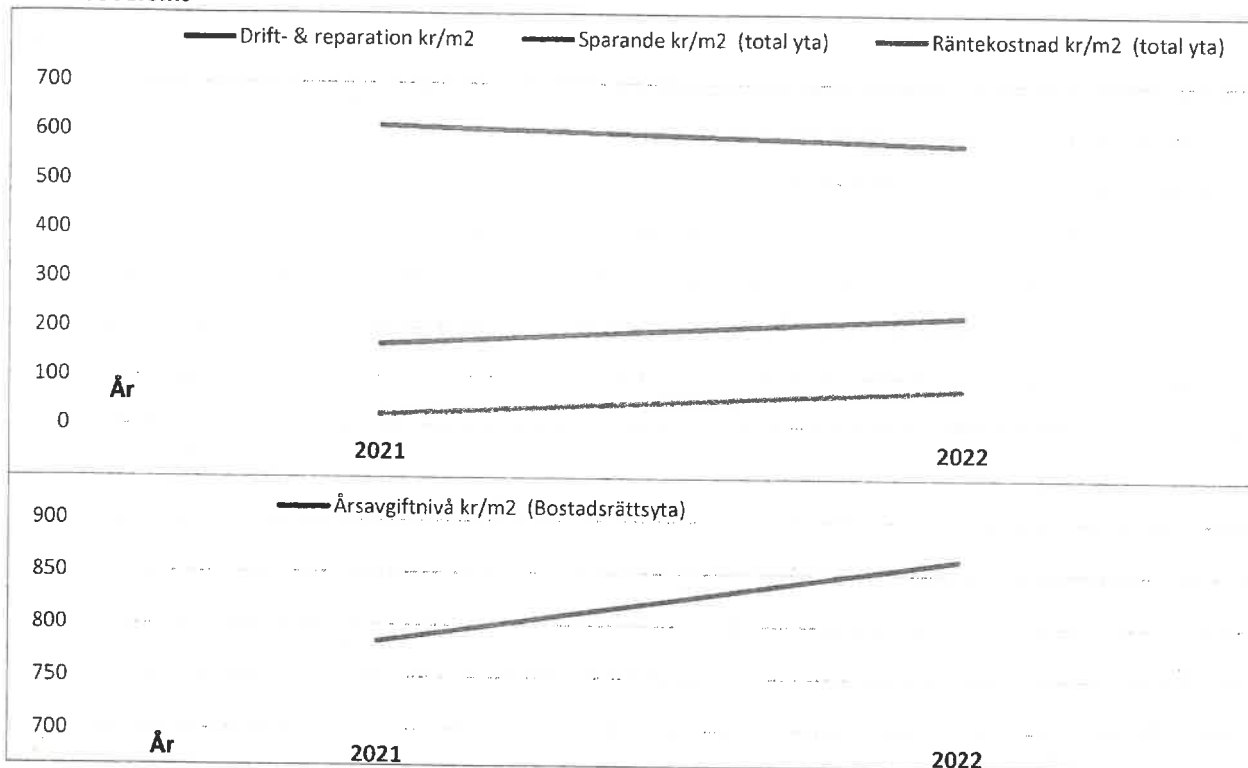
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 7% 2022-02-01, 7% from 2022-07-01

För 2023 har styrelsen beslutat en höjning av avgifterna med 7%. Höjningarna med anledning av stambytet
Ev justering av månadsavgifter sker efter slutlig kostnad är klar för stambytet.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		2 355	2 163	2 160	2 118
Resultat		364	122	186	160
Balansomslutning		19 525	9 645	9 600	9 344
Soliditet		23%	42%		
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		863	784		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	306	175		
Sparande kr/m ² (total yta)	2)	225	166		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		53	30		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		123	78		
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		576	613		
Energikostnad kr/m ² (total yta)	3)	241	203		
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		76	22		
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		5 391	1 963		
Lån / taxeringsvärde		51%	20%		
Räntekänslighet	4)	6,7%	2,7%		

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme och el per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Eget kapital	Insats	Uppskrivn. fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	58 500	3 117 633	200 635	538 516	121 568	4 036 852
Disposition				121 568	-121 568	0
Förändring						0
Avsättning yttre fond			136 000	-136 000		0
Uttag yttre fond			-19 214	19 214		0
Årets resultat					364 020	364 020
Årets slut	58 500	3 117 633	317 421	543 298	364 020	4 400 872

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	660 083,69
Årets resultat	364 019,95
Avsättning till yttre underhållsfond	-136 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	19 214,00
Förändring underhållsfond	0,00
Summa	907 317,64

Styrelsen föreslår att 907 317,64 kr balanseras i ny räkning.

✓

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 354 746 <u>2 354 746</u>	2 162 674 <u>2 162 674</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 391 517	-1 336 029
<i>Reparationer</i>	3	-97 379	-246 834
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-19 214	0
Personalkostnader	5	-86 722	-94 047
Avskrivningar	6	-199 053 <u>-1 793 884</u>	-306 548 <u>-1 983 458</u>
Rörelseresultat		560 862	179 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		39	0
Räntekostnader och liknande poster		-196 881 <u>-196 842</u>	-57 649 <u>-57 649</u>
Årets resultat		364 020	121 568
Årets resultat enligt ovan		364 020	121 568
Avsättning till fond för yttre underhåll		-136 000	-77 523
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		19 214	0
Resultat efter disposition av underhåll		247 234	44 045



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 657 081	8 833 103
Pågående arbeten		6 096 314	0
Maskiner, inventarier & installationer	8	119 077	142 108
		14 872 472	8 975 211
Summa anläggningstillgångar		14 872 472	8 975 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		9 000	15 000
Övriga kortfristiga fordringar		36 933	38 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 763	135 607
Kassa och bank		4 510 460	480 962
		4 652 156	669 973
SUMMA TILLGÅNGAR		19 524 628	9 645 184
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 500	58 500
Uppskrivningsfond		3 117 633	3 117 633
Yttre underhållsfond		317 421	200 635
		3 493 554	3 376 768
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		543 298	538 516
Årets resultat		364 020	121 568
		907 318	660 084
SUMMA EGET KAPITAL		4 400 872	4 036 852
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 877 500	0
		6 877 500	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 052 500	5 073 376
Inre reparationsfond		11 248	11 248
Leverantörsskulder		710 000	169 829
Skatteskulder		44 457	47 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	428 051	305 892
		8 246 257	5 608 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 524 628	9 645 184

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är förändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter 2,36%

Nettoomsättning	Not 1	År 2022	År 2021
Hysesintäkter lokaler		105 399	94 748
Hysesintäkter garage, p-plats mm		35 800	47 825
Intäkter TV, internet		75 036	74 867
Årsavgifter		2 090 406	1 898 572
Ersättningar och intäkter från boende		700	600
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		8 450	8 340
Övriga intäkter		38 956	37 722
		<u>2 354 746</u>	<u>2 162 674</u>

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-192 780	-192 780
Snöröjning		-1 781	0
Elavgifter		-322 278	-205 681
Värme		-301 200	-318 905
Vatten		-96 452	-97 905
Renhållning		-67 068	-68 677
Fastighetsförsäkring		-40 447	-40 537
TV och bredband		-190 395	-187 804
Fastighetsskatt		-61 903	-60 393
Förbrukningsinventarier och -material		-30 297	0
Tele, post- och bankkostnader		-3 146	-2 641
Administrativt förvaltningsavtal		-57 192	-57 192
Extern revisor		-11 125	-9 595
Övriga förvaltningskostnader		-6 534	-17 765
Övriga externa tjänster		0	-73 506
Övriga externa kostnader		-805	0
Medlems- och föreningsavgifter		-5 330	0
Bankkostnader		-2 784	-2 648
		<u>-1 391 517</u>	<u>-1 336 029</u>

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-32 613	-93 277
Reparation lokaler		-16 113	0
Reparation gemensamma utrymmen		-26 738	-72 774
Reparation installationer		-2 959	-39 359
Reparation byggnader		-8 987	0
Reparation utvändigt		-6 230	-41 424
Underhåll av skador		-3 739	0
		<u>-97 379</u>	<u>-246 834</u>

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-19 214	0
		<u>-19 214</u>	<u>0</u>

m

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-1 750	-7 000
Arvode styrelsen		-68 251	-70 000
Övriga arvoden		-1 301	0
Sociala och andra avgifter		-15 420	-17 047
		-86 722	-94 047

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-4 817	-107 495
Avskrivning på förbättringar		-171 205	-176 022
Avskrivning på maskiner & inventarier		-23 031	-23 031
		-199 053	-306 548

Byggnader och mark **Not 7**
Uppskrivningsfond har gått från "Byggnader och mark" till "Mark". Mark skrivs ej av.

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2022-12-31	Avskrivn år
Mark	236 250			236 250	
Mark uppskrivning	5 375 228	-2 257 595		3 117 633	
Byggnader ursprung	1 829 040	-1 644 877	-4 827	179 336	1953-2052
Förbättringar Rak	5 634 675	-339 608	-171 205	5 123 862	T o m 2052
Summa	13 075 193	-4 242 080	-176 032	8 657 081	

	År 2022	År 2021
Accumulerade anskaffningsvärde inkl mark		
Vid årets början	13 075 193	12 737 693
Årets anskaffning	0	337 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	13 075 193	13 075 193
Ingående avskrivningar	-4 242 080	-3 958 573
Årets avskrivningar enligt plan	-176 032	-283 517
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-4 418 112	-4 242 080
Utgående bokfört värde inklusive mark	8 657 081	8 833 113

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	7 609 000	7 666 000
	Taxeringsvärde byggnader:	19 961 000	18 175 000
	Totalt taxeringsvärde:	27 570 000	25 841 000

Maskiner och inventarier **Not 8**

Accumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	632 868	632 868
Utrangering	-334 716	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	298 152	632 868

Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-490 760	-467 729
Utrangering	334 716	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 031	-23 031
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-179 075	-490 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 077	142 108

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 9

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2022	Skuld År 2021
SBAB	2027-04-16	2,97%	6 947 500	kr
SBAB	Rörligt	2,77%	6 982 500	kr
Swedbank Hypotek			0 kr	1 691 452 kr
Swedbank Hypotek			0 kr	1 691 452 kr
Swedbank Hypotek			0 kr	1 690 472 kr
	Snittränta	2,87%	13 930 000 kr	5 073 376 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 140 000 kr
 Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 13 230 000 kr

Långfristiga skulder 6 877 500 kr
 Kortfristiga skulder 7 052 500 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
 Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 10****År 2022****År 2021**

Upplupna räntekostnader	0	8 905
Upplupna kostnader	217 668	123 868
Förutbetalda hyresintäkter	210 383	173 119
	428 051	305 892

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 11**

Pantbrev i fastighet	13 983 000	6 474 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga


Kristianstad

2023

05-15


 Kenneth Kronqvist


 Ulla-Britt Nelander


~~Christofer Johannesson~~
 Jeffrey Jansson SUPP

Linn Offerlind-Ljunggren



Min revisionsberättelse har avgivits

2023 05 - 16


 Johan Törnquist
 Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trekanten
Org.nr 738200-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trekanten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningen 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 de 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. De 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.

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. Risker 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, avsiktlig 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 BRF Trekanten för räkenskapsåret 2022 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Kristianstad den 16 maj 2023



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor