



ÅRSREDOVISNING 2021/2022 HSB Brf Triangeln



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

HSB Brf Triangeln är tillsammans med HSB Brf Kvartetten och HSB Brf Pukan medlem i Musikvägens Parkeringsförening Org. Nr.: 757201-5001. Musikvägens Parkeringsförening förvaltar fastigheten Rud 760:41 som är upplåten med tomträtt i Göteborgs kommun.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
214	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13168
1	Lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	71
5	Lokaler hyresrätt	253
52	P-Platser	0
Totalt 272 objekt		13492

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 r o k, 70 st 2 r o k, 105 st 3 r o k, 6 st 5 r o k.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Antonsson	Ordförande	2019-12-08	
Bengt Arne Borgström	Ledamot	2018-12-02	
Bengt Kjellgren	HSB Ledamot	2016-12-09	
Fredrik Skarsjö	Ledamot	2020-12-13	
Flutura Gashi	Ledamot	2020-12-13	
Amanda Falkman	Ledamot	2019-12-08	
Niclas Palmströmer	Ledamot	2021-12-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Borgström, Kent Antonsson, Fredrik Skarsjö och Flutura Gashi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Arne Borgström, Kent Antonsson, Flutura Gashi, Niclas Palmströmer två i förening.

Revisorer har varit: Anna Martina Säther vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Johansson (sammanställande), Anders Andersson och Birgitta Krantz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-23. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-01-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Byte av balkongdörrar
Byte till nya fönster
Badrumsrenovering
Stambyte
Fasadrenovering
Byte av termostatventiler
Byte av tak
Byte till nya balkonger

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

Översyn av låssystem
Planera översyn av föreningens el
Översyn av belysning i allmänna utrymmen
Målning och renovering av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 289 och under året har det tillkommit 43 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 291.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	252	299	253	309	255
Skuldsättning, kr/kvm	5 770	5 879	5 991	2 959	3 011
Räntekänslighet, %	7	8	8	4	4
Energikostnad, kr/kvm	160	154	144	138	145
Driftskostnad, kr/kvm	582	510	444	399	433
Årsavgifter, kr/kvm	814	776	754	753	753
Totala intäkter, kr/kvm	911	892	830	777	768
Nettoomsättning, tkr	12 134	11 611	10 828	10 339	10 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	417	2 775	2 018	3 155	-587
Soliditet, %	12	11	8	11	5

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	868 370	0	0	868 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 044 892	0	1 026 772	7 071 664
S:a bundet eget kapital, kr	6 913 262	0	1 026 772	7 940 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	432 673	2 775 035	-1 026 772	2 180 936
Årets resultat, kr	2 775 035	-2 775 035	416 661	416 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 207 708	0	-610 111	2 597 597
S:a eget kapital, kr	10 120 970	0	416 661	10 537 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 469 972 kr

** Under året har reservation till underhållsfond i P-föreningen gjorts med 78 880 kr samt ianspråktagande skett med 82 136 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	3 207 708
Årets resultat, kr	416 661
Reservation till underhållsfond, kr	-1 578 880
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	552 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 597 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 597 597

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

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 165 442	11 611 164
Övriga rörelseintäkter	Not 2	126 033	417 002
Summa rörelseintäkter		12 291 475	12 028 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 419 110	-6 448 828
Underhållskostnader	Not 4	-552 108	-90 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 354	-430 088
Personalkostnader	Not 6	-230 922	-275 748
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 435 110	-1 163 413
Summa rörelsekostnader		-11 067 604	-8 408 077
Rörelseresultat		1 223 871	3 620 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 635	4 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-814 845	-849 725
Summa finansiella poster		-807 210	-845 054
Årets resultat	Not 10	416 661	2 775 035

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 83 716 681	36 989 122
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	48 100 898
	<u>83 716 681</u>	<u>85 090 020</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 1 600	1 600
	<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar	83 718 281	85 091 620
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 2 396	349 528
Övriga fordringar	Not 16 4 883 533	3 658 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 879 712	851 944
	<u>5 765 641</u>	<u>4 859 838</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar	7 765 641	6 859 838
Summa tillgångar	91 483 922	91 951 458

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	868 370	868 370
Underhållsfond	7 071 664	6 044 892
	<u>7 940 034</u>	<u>6 913 262</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 180 936	432 673
Årets resultat	416 661	2 775 035
	<u>2 597 597</u>	<u>3 207 708</u>
Summa eget kapital	10 537 630	10 120 969
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 67 315 733	75 154 015
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 532 792	4 170 865
Leverantörsskulder	937 975	673 264
Skatteskulder	19 185	27 770
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 350 045	277 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 790 561</u>	<u>1 526 896</u>
	<u>13 630 559</u>	<u>6 676 474</u>
Summa skulder	80 946 292	81 830 489
Summa Eget kapital och skulder	91 483 922	91 951 458

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,25%
Markanläggningar	5-20%
Inventarier	10-20%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 780 884	10 271 004
Hyror	347 588	315 862
Elintäkter	0	-5 574
Övriga intäkter * varav ca 1 000 000 kr från balkongintäkter	1 036 970	1 029 872
	12 165 442	11 611 164
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	126 033	417 002
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	989 938	831 405
Reparationer	784 431	765 346
El	336 059	382 918
Uppvärmning	1 408 645	1 331 018
Vatten	413 497	363 640
Sophämtning	164 827	194 505
Övriga avgifter	475 311	448 912
Förvaltningsarvoden	735 387	799 091
Tomträttsavgäld	1 582 740	884 995
Övriga driftskostnader	528 276	446 998
	7 419 110	6 448 828
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	139 013	0
VVS	0	90 000
El och tele	82 136	0
Byggnad utvändigt	294 356	0
Utrustning	36 603	0
	552 108	90 000
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	342 925	328 076
Medlemsavgifter	73 800	91 500
Övriga externa kostnader	13 629	10 512
	430 354	430 088
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 941	93 436
Sammanträdesersättningar	62 000	78 000
Revisorsarvode	8 046	7 881
Löner och andra ersättningar	24 696	48 959
Sociala kostnader	41 039	46 522
Kurser och konferenser	0	750
	230 722	275 548
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	230 922	275 748
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 401 283	1 133 943
Markanläggningar	33 827	11 970
Inventarier	0	17 500
	2 435 110	1 163 413
Not 8 Rän-teintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	7 635	4 671
	7 635	4 671

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	813 566	848 495
Räntekostnader kortfristiga skulder	60	0
Övriga finansiella kostnader	1 219	1 230
	814 845	849 725
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	416 661	2 775 035
Avsättning till underhållsfond	-1 500 000	-1 500 000
Disposition ur underhållsfond	469 972	90 000
Avsättning till underhållsfond P-förening	-78 880	-80 512
Disposition ur underhållsfond P-förening	82 136	0
Resultat efter underhållspåverkan	-610 111	1 284 523

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 918 450	60 918 450
Årets investering Tak	5 240 267	0
Årets utrangering Tak	-761 850	0
Årets investering Balkonger	30 592 681	0
Årets investeringar inglasning	13 111 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 100 697	60 918 450
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 965 238	-22 831 295
Årets avskrivningar	-2 401 283	-1 133 943
Årets utrangering Tak	761 850	0
Utgående avskrivningar	-25 604 671	-23 965 238
Bokfört värde byggnader	83 496 026	36 953 212
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	59 850	59 850
Årets investeringar	218 572	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 422	59 850
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 940	-11 970
Årets avskrivningar	-33 827	-11 970
Utgående avskrivningar	-57 767	-23 940
Bokfört värde markanläggningar	220 655	35 910
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	83 716 681	36 989 122
Taxeringsvärde för Rud 3:1		
Byggnad - bostäder	145 000 000	118 000 000
Byggnad - lokaler	1 060 000	924 000
	146 060 000	118 924 000
Mark - bostäder	115 000 000	105 000 000
Mark - lokaler	583 000	661 000
	115 583 000	105 661 000
Taxeringsvärde totalt	261 643 000	224 585 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	81 746 466	81 746 466
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	480 374	480 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 374	480 374
Ingående avskrivningar	-480 374	-462 874
Årets avskrivningar	0	-17 500
Utgående avskrivningar	-480 374	-480 374
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde nyanläggningar	48 100 898	24 255 320
Årets anskaffningsvärde	843 199	23 845 578
Årets aktivering	-48 944 097	0
UB anskaffningsvärde nyanläggningar	0	48 100 898
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 Andel i Fonus	1 000	1 000
1 Andel i Musikvägens P-förening	100	100
	1 600	1 600

Noter		2022-06-30	2021-06-30			
Not 15 Kundfordringar						
Hyses och avgiftsfordringar		2 396	66 622			
Övriga kundfordringar		0	282 906			
		2 396	349 528			
Not 16 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		4 691 817	3 466 646			
Skattekonto		187 460	187 464			
Övrigt		4 256	4 256			
		4 883 533	3 658 366			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader		841 063	796 173			
Upplupna intäkter		1 008	1 008			
Avräkning Musikvägens P-förening		37 641	54 763			
		879 712	851 944			
Not 18 Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg HSB	2022-07-30	2022-10-30	3 mån	0,45%	1 000 000
	HSB Göteborg HSB	2022-07-30	2022-10-30	3 mån	0,45%	500 000
	HSB Göteborg HSB	2022-08-28	2022-11-28	3 mån	0,55%	500 000
						2 000 000
	Fastränteplaceringar					2 000 000
						2 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788914039	0,85%	2024-09-18	3 501 000	0
	Nordea Hypotek AB	39788997384	0,75%	2025-06-18	5 335 587	170 000
	Stadshypotek	421267	1,29%	2023-06-01	3 267 484	53 624
	Stadshypotek	427560	2,00%	2026-06-30	5 145 000	100 000
	Stadshypotek	524089	1,70%	2024-09-01	3 141 000	36 000
	Stadshypotek	545400	0,61%	2024-12-01	16 200 000	720 000
	Stadshypotek	557544	0,86%	2025-01-30	24 000 000	0
	Stadshypotek	666268	0,48%	2023-04-30	5 880 000	70 000
	Stadshypotek	707562	1,00%	2026-10-30	2 694 510	130 308
	Stadshypotek	761577	2,56%	2027-04-30	3 497 520	0
	Swedbank Hypotek	2850928231	2,15%	2025-11-25	5 186 424	229 000
					77 848 525	1 508 932
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 508 932
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					9 023 860
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					10 532 792
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					67 315 733
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					70 303 865
Not 20 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				51 310	0
	Arbetsgivaravgifter				39 336	0
	Mervärdesskatt				0	0
	Inre fond				259 400	277 680
					350 045	277 679

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	107 828	100 416
Ovriga upplupna kostnader	553 515	423 589
Förutbetalda hyror och avgifter	1 129 218	1 002 891
	1 790 561	1 526 896

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Amanda Falkman

Bengt Arne Borgström

Bengt Kjellgren

Flutura Gashi

Fredrik Skarsjö

Kent Antonsson

Niclas Palmströmer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

anna Martina Säter
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Martina Säter
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-11-01 kl. 15:55:29



BENGT ARNE BORGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 10:30:44



BENGT KJELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 09:47:04



NICLAS PALMSTRÖMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 12:53:09



AMANDA FALKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 15:21:57



FREDRIK SKARSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 12:18:53



FLUTURA GASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 19:22:56



ANNA MARTINA SÄTHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 13:39:37



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 16:17:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Triangeln i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MARTINA SÄTHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 17:13:46



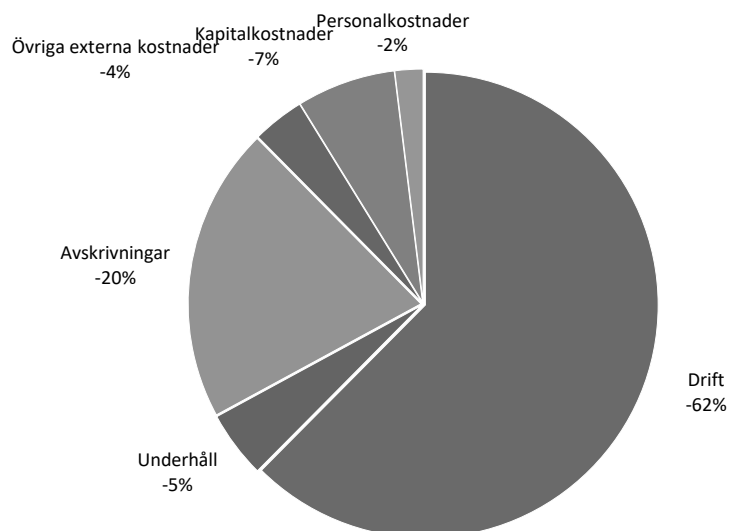
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

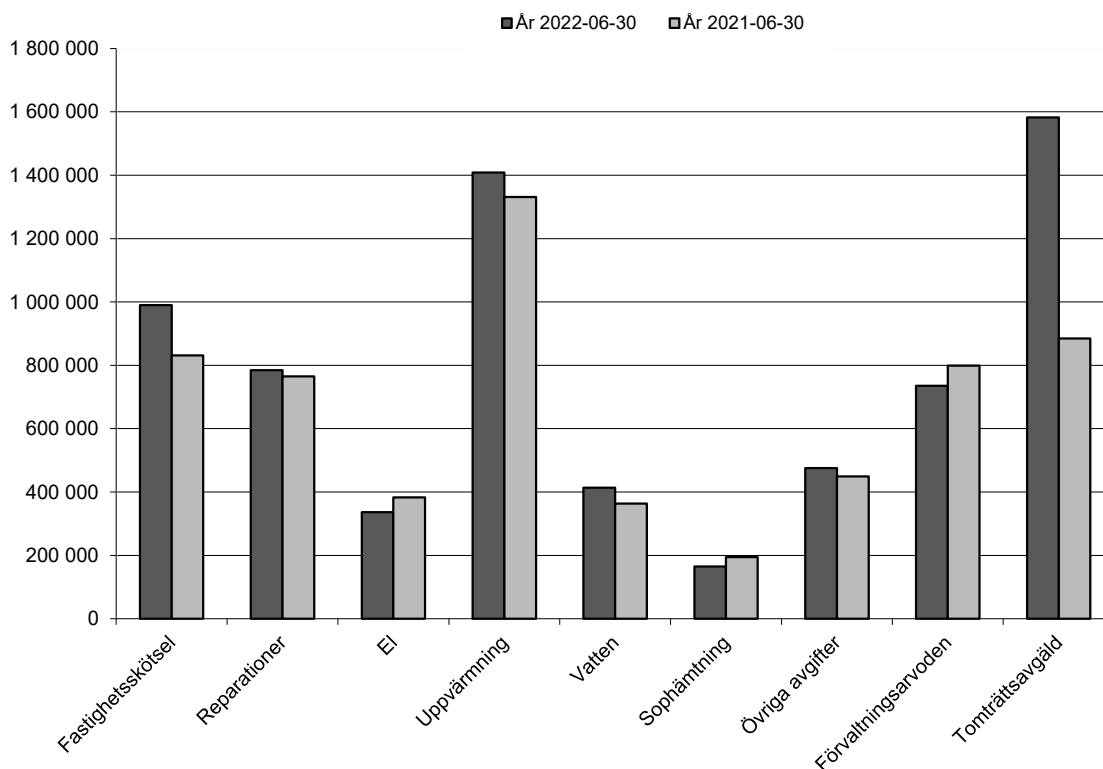
E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 16:19:20



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.