



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TREKANTEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Trekanten i Landskrona

Org. nr: 744000-0680

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 416 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 224 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

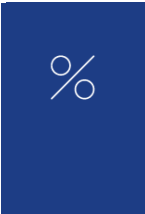
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 4469 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 4,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 234 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 1074 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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

Styrelsen för HSB Brf Trekanten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1946. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Trekanten 27 med adress Järnvägsgatan 61, 63 och 65 samt Föreningsgatan 48, vilken innehåller 26 lägenheter med en total yta av 1 380 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 20/9-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Ordinarie föreningsstämma hölls 7 juni 2023.


Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Lisbet Bengtsson	2023 (1 år)
Vice ordförande.	Aron Alibegovic	2023 (2 år)
Sekreterare	Sari Käyhkö	2023 (2 år)
Ledamot	Kjell Andersson	2023 (1 år)
HSB representant	Anette Christensen	

I tur att avgå kommande ordinarie föreningsstämma är Lisbet Bengtsson och Kjell Andersson.

Firmatecknare var Kjell Andersson, Sari Käyhkö, Aron Alibegovic och Lisbet Bengtsson.

Styrelsen har hållit 13 sammanträden.

Revisor har varit Eva Somfai, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Lisbet Bengtsson med Aron Alibegovic som suppleant. 

Föreningen har inga anställda.

Vicevärd under året har varit Lisbet Bengtsson.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 21 000 kronor.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 21 600 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyte och fasadrenovering av innergården gjord.
Genomförd OVK-besiktning.

Energiförbättringsbidrag fasad- och fönsterbyte.

Föreningen har i samråd med HSB erhållit ett energiförbättringsbidrag från EU-fonden **Next Generation** som hanterats av Länsstyrelsen om ca. 2 200 000kr



Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om höjning med 2 % av årsavgifterna från 1 januari 2024.
Detta beroende på omsättning av lån och höjda räntor.
Föreningen kommer eventuellt behöva höja ytterligare under 2024 beroende på fördyringar av fönsterbytena och fasadrenoveringen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 167 618 kronor. Under året har föreningen amorterat 180 000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll: Byte av resterande fönster i skyddsrummen. Inga andra större arbeten planerade.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35, varav 27 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. *OR*

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 487	1 443	1 452	1 410	1 387
Resultat efter avskrivningar	416	375	437	324	419
Årets resultat	341	320	374	243	333
Eget kapital	4 044	3 703	3 383	3 009	2 766
Balansomslutning	10 859	10 432	9 153	8 937	8 867
Soliditet (%)	37	35	37	34	31
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 074	1 042	1 042	1 017	1 002
Fond för yttre underhåll	2 381	2 177	1 892	1 723	1 486
Sparande kr/kvm	416	411	404	362	401
Investeringsbehov kr/kvm	224	232	210	210	207
Skuldsättning kr/boyta	4 469	3 875	4 006	4 136	4 266
Skuldsättning kr/total yta	4 469	3 875	4 006	4 136	4 266
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4	4
**Energikostnad kr/kvm	234	225	225	219	218
Årsavgifter/totala intäkter (%)	99	100	99	99	100

* Ingår vatten, värme och renhållning

**Tillkommer hushållsel

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 195	2 176 644	1 180 207	320 272	3 703 318
Disposition av föregående års resultat:		203 951	116 321	-320 272	0
Årets resultat				340 601	340 601
Belopp vid årets utgång	26 195	2 380 595	1 296 528	340 601	4 043 919

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 296 527
årets vinst	340 601
	1 637 128

disponeras så att

uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-42 254
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	235 979
överföring till fond utöver underhållsplan	0
i ny räkning överföres	1 443 403
	1 637 128

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

AK

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 487 010	1 443 436
Övriga rörelseintäkter	3	15 807	1 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 502 817	1 445 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-710 179	-691 893
Övriga externa kostnader	5	-134 957	-111 530
Personalkostnader	6	-50 023	-46 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-191 735	-221 108
Summa rörelsekostnader		-1 086 894	-1 070 718
Rörelseresultat		415 923	374 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 167	3 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-79 489	-58 172
Summa finansiella poster		-75 322	-54 309
Resultat efter finansiella poster		340 601	320 272
Resultat före skatt		340 601	320 272
Årets resultat		340 601	320 272

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	5 418 746	5 610 481
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	4 172 052	54 462
Summa materiella anläggningstillgångar		9 590 798	5 664 943
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 591 298	5 665 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 051	891
Övriga fordringar	14	1 228 576	4 743 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 196	23 094
Summa kortfristiga fordringar		1 267 823	4 767 017
Summa omsättningstillgångar		1 267 823	4 767 017
SUMMA TILLGÅNGAR		10 859 121	10 432 460

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 195	26 195
Fond för yttre underhåll		2 380 595	2 176 644
Summa bundet eget kapital		2 406 790	2 202 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 296 527	1 180 206
Årets resultat		340 601	320 272
Summa fritt eget kapital		1 637 128	1 500 478
Summa eget kapital		4 043 918	3 703 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 017 618	2 145 193
Summa långfristiga skulder		5 017 618	2 145 193
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 150 000	3 202 425
Leverantörsskulder		386 412	38 666
Skatteskulder		6 218	4 382
Övriga skulder		18 551	17 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	236 404	1 321 201
Summa kortfristiga skulder		1 797 585	4 583 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 859 121	10 432 460

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		340 601	320 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		191 735	221 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		532 336	541 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 160	1 489
Förändring av kortfristiga fordringar		-521	-4 676
Förändring av leverantörsskulder		347 746	-6 984
Förändring av kortfristiga skulder		-1 081 687	1 146 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-214 286	1 677 628
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 117 589	-54 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 117 589	-54 463
Finansieringsverksamheten			
Amortering/Upptagna lån		820 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		820 000	-180 000
Årets kassaflöde		-3 511 875	1 443 165
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 739 543	3 296 378
Likvida medel vid årets slut		1 227 668	4 739 543

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader:

26-60 ÅR

Inventarier:

5 ÅR

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 965 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

✓

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Årsavgifter bostäder	1 481 716	1 438 632
Överlåtelseavgift	5 252	2 416
Pantförskrivningsavgift	0	2 401
Öresavrundning	-3	-14
Påminnelseavgift	106	0
Inkasso	-60	0
	1 487 011	1 443 435

* Ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 105	1 863
Erhållna bidrag	10 702	0
	15 807	1 863

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer, bostäder	48 055	72 861
Snörenhållning	13 538	11 210
Planerat UH bostäder	42 254	26 049
Elavgifter för drivkraft och belysning	40 267	32 987
Uppvärmning, fjärrvärme	195 221	193 030
Vatten	86 853	84 797
Sophämtning	69 169	72 512
Fastighetsförsäkringar	18 735	17 599
Kabel-TV	13 840	13 504
Fastighetsskatt	40 140	39 494
Fastighetsskötsel, Grundavtal	137 068	127 852
Serviceavtal	5 038	0
	710 178	691 895

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	80	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	518
Telefon	0	290
Datakommunikation	308	1 636
Postbefordran	341	1 078
Revisionsarvoden	11 850	10 975
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 246	70 171
Överlåtelseavgift	5 251	2 415
Pantförskrivningsavgift	1 050	1 448
Konsultarvoden	18 950	7 652
Bankkostnader	1 610	1 610
Föreningsstämma/styrelsemöte	160	1 139
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Övriga kostnader	1 317	797
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	0
Övriga förvaltningskostnader	2 394	0
	134 957	111 529

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Vicevärdsarvode	21 000	21 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Styrelsearvoden	21 600	17 940
Sociala avgifter	5 923	5 747
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	50 023	46 187

Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	4 125	3 856
Skattefria ränteintäkter	88	7
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	-46	0
	4 167	3 863

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för bankkulder	79 489	58 111
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	61
	79 489	58 172

Not 9 Byggnader och mark

Pågående arbete avser fasadrenovering och fönsterbyte. Se mer info under not 12.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 167 183	9 167 183
Mark	29 290	29 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 196 473	9 196 473
Ingående avskrivningar	-3 585 992	-3 364 884
Årets avskrivningar	-193 116	-221 108
Återföring överavskrivning	1 381	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 777 727	-3 585 992
Utgående redovisat värde	5 418 746	5 610 481
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	3 378 000	3 378 000
	13 378 000	13 378 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten	7 026 000	7 026 000
<i>(varav i eget förvärv)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	7 026 000	7 026 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 838	50 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 838	50 838
Ingående avskrivningar	-50 838	-50 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 838	-50 838
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser fasadrenovering och fönsterbyte. Projektet har avslutats under år 2023 men kommer att aktiveras under år 2024 då man inväntar ett högst sannolikt bidrag om ca 1 100 000 kr från EU.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 463	54 463
Inköp	4 117 589	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 172 052	54 463
Utgående redovisat värde	4 172 052	54 463

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	908	3 489
Avräkningskonto HSB	1 227 668	4 739 543
	1 228 576	4 743 032

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	21 279	18 735
Övriga interimfordringar	4 917	4 359
	26 196	23 094

Not 16 Övriga skulder

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 180 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 367 618 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 150 000	3 202 425
Beräknad skuld som förfaller inom 2 -5 år	5 017 618	2 145 193
	6 167 618	5 347 618

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

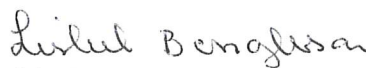
	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	162 292	139 721
Upplupna räntekostnader	30 349	7 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 763	42 997
Upplupen intäkt, stöd till energieffektivisering	0	1 131 218
	236 404	1 321 201

Not Eventualförpliktelser


Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.


Landskrona 18/3 2024


Lisbeth Bengtsson
Ordförande


Anette Christensen

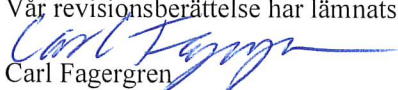

Kjell Andersson

Aron Alibegovic


Sari Käyhkö



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor


Eva Somfai
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trekanten i Landskrona, org.nr. 744000-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trekanten i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Trekanten i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 en 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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.

Landskrona den 25/3-2024



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Somfai
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor