



Välkommen till årsredovisningen för Brf Triolen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-18.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amanuensen 1	2022	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 2 992 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Setterberg	Ordförande
Eva Andersson Östholm	Styrelseledamot
Angelica Norgren	Styrelseledamot
Anna Lövkrona	Styrelseledamot
Claes Linder	Styrelseledamot
Erik Molander	Styrelseledamot
Lars Berzins	Styrelseledamot
Tony Holmström	Suppleant
Håkan Svedell	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Inflyttning i föreningens lägenheter avslutades under januari och slutlig besiktning av entreprenaden genomfördes under första kvartalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har två lån hos SBAB som vid utgång av 2023 såg ut enligt nedan:

- 1) 23,94 MSEK, 4,15%, 2026-05-19, amortering 120 000 SEK/år
- 2) 24,11 MSEK, 3,96%, 2028-05-19, amortering 120 856 SEK/år

Föreningen har tecknat ett räntekostnadsersättningsavtal med entreprenören som säkerställer att föreningen inte drabbas av ökade kostnader med anledning av ökade räntor i förhållande till Ekonomisk plan under tre års tid.

Avgifterna var oförändrade under 2023 men styrelsen beslutade i november att höja avgiften med 9% inför 2024.

Förändringar i avtal

Föreningens viktigaste leverantörer av tjänster under 2023 var följande:

- * Ekonomisk förvaltning - SBC
- * Fastighetsförvaltning - H2M
- * Städning (ute och inne) - XLNT
- * Miljörum - Prezero
- * Hushållssopor - Stockholm Avfall
- * Vatten och avlopp - Stockholm Vatten
- * El - Ellevio och Skellefteå Kraft
- * Bredband och tv - Tele2
- * Uthyrning garageplatser - Apcoa

Övriga uppgifter

Föreningen har etablerat två huvudsakliga kanaler för kommunikation:

- * Externkommunikation går via brftriolen@gmail.com.
- * Internkommunikation med medlemmar och hyresgäster går via Boappa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 928 884	142 555	-	-
Resultat efter fin. poster	-3 704 020	29 384	-	-
Soliditet (%)	83	64	-	-
Yttre fond	127 955	-	-	-
Taxeringsvärde	161 045 000	40 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 060	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 060	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	negativt	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	243	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,25	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 203 204 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -272 182 SEK. Grundorsaken till underskottet är att nivån på avgifterna i den ekonomiska planen sattes baserat på en lägre låneränta än vad som blev fallet när föreningen slutligen tecknade lånen. Avgiftshöjningar kommande år tillsammans med uttag från Wallins räntekostnadsskydd skapar en ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	176 779 000	-	77 806 000	254 585 000
Fond, yttre underhåll	0	-	127 955	127 955
Balanserat resultat	37 260	29 384	-90 321	-23 677
Årets resultat	29 384	-29 384	-3 704 020	-3 704 020
Eget kapital	176 845 644	0	74 139 614	250 985 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	66 644
Årets resultat	-3 704 020
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 321
Totalt	-3 727 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 727 697

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 928 884	142 555
Övriga rörelseintäkter	3	165 711	0
Summa rörelseintäkter		3 094 595	142 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 513 594	-209 786
Övriga externa kostnader	8	-611 477	0
Personalkostnader	9	-83 484	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 431 838	0
Summa rörelsekostnader		-5 640 393	-209 786
RÖRELSERESULTAT		-2 545 797	-67 231
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 922	96 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 182 144	0
Summa finansiella poster		-1 158 222	96 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 704 020	29 384
ÅRETS RESULTAT		-3 704 020	29 384

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	299 141 594	0
Pågående projekt	12	0	261 572 694
Summa materiella anläggningstillgångar		299 141 594	261 572 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		299 141 594	261 572 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 390	45 754
Övriga fordringar	13	762 499	9 714 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 967	136 878
Summa kortfristiga fordringar		918 856	9 897 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 537 599	6 457 472
Summa kassa och bank		1 537 599	6 457 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 456 455	16 354 710
SUMMA TILLGÅNGAR		301 598 049	277 927 404

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 585 000	176 779 000
Fond för yttre underhåll		127 955	0
Summa bundet eget kapital		254 712 955	176 779 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 677	37 260
Årets resultat		-3 704 020	29 384
Summa ansamlad förlust		-3 727 697	66 644
SUMMA EGET KAPITAL		250 985 258	176 845 644
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	18 171 040
Skulder till kreditinstitut	15, 17	47 809 756	0
Summa långfristiga skulder		47 809 756	18 171 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 856	0
Leverantörsskulder		97 491	19 331
Skatteskulder		8 915	0
Övriga kortfristiga skulder		170 783	77 308 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 284 990	5 582 396
Summa kortfristiga skulder		2 803 035	82 910 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 598 049	277 927 404

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 545 797	-67 231
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-13 485
Årets avskrivningar	3 431 838	0
	886 041	-80 716
Erhållen ränta	23 922	110 100
Erlagd ränta	-4 706 447	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 796 485	29 384
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 546 442	-8 293 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 824 238	-94 529 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 074 281	-102 793 337
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 000 738	-92 211 518
Avyttring av finansiella tillgångar	0	86 120 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 000 738	-6 091 432
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	77 843 634	170 499 000
Upptagna lån	48 171 040	0
Amortering av lån	-18 291 468	-59 278 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	107 723 206	111 220 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 351 813	2 335 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 457 472	4 122 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 105 659	6 457 472

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Triolen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 246 862	120 105
Hysesintäkter p-plats, moms	105 650	0
Bredband	183 430	13 273
Varmvatten, moms	73 069	0
El, moms	130 154	0
Elintäkter laddstolpe moms	4 491	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 200	0
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	41 686	9 177
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	133 096	0
Öres- och kronutjämnings	0	0
Summa	2 928 884	142 555

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	165 711	0
Summa	165 711	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	91 546	209 786
Larm och bevakning	3 431	0
Städning enligt avtal	108 095	0
Gemensamma utrymmen	2 600	0
Sophantering	2 475	0
Snöröjning/sandning	3 894	0
Serviceavtal	25 881	0
Förbrukningsmaterial	1 343	0
Summa	239 266	209 786

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	763	0
Ventilation	3 431	0
Hissar	46 851	0
Summa	51 045	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	728 174	0
Vatten	137 811	0
Sophämtning/renhållning	91 957	0
Summa	957 942	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 673	0
Kabel-TV	201 885	0
Fastighetsskatt	10 783	0
Summa	265 341	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 221	0
Tele- och datakommunikation	2 885	0
Inkassokostnader	1 497	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 438	0
Fritids och trivselkostnader	289	0
Förvaltningsarvode enl avtal	83 570	0
Överlåtelsekostnad	11 732	0
Pantsättningskostnad	28 232	0
Korttidsinventarier	1 867	0
Administration	10 265	0
Konsultkostnader	1 750	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	429 731	0
Summa	611 477	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	63 527	0
Arbetsgivaravgifter	19 957	0
Summa	83 484	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 182 144	0
Summa	1 182 144	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde	0	
Ingående	0	0
Inköp	41 000 738	
Omklassificering från pågående nybyggnation	261 572 694	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 573 432	0
Akkumulerad avskrivning	0	0
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 431 838	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 431 838	0
Utgående restvärde enligt plan	299 141 594	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 839 852</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 045 000	
Taxeringsvärde mark	61 000 000	40 000 000
Summa	161 045 000	40 000 000

NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	261 572 694	169 361 176
Anskaffningar under året	0	92 211 518
Omklassificerat	-261 572 694	0
Vid årets slut	0	261 572 694

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	189 416	3 252 917
Momsavräkning	0	446 392
Övriga kortfristiga fordringar	5 023	6 015 297
Transaktionskonto	315 666	0
Borgo räntekonto	252 394	0
Summa	762 499	9 714 606

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	136 878
Förutbet försäkr premier	51 578	0
Förutbet kabel-TV	47 651	0
Upplupna intäkter	27 738	0
Summa	126 967	136 878

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-05-19	4,15 %	23 940 000	0
SBAB	2028-05-19	3,96 %	24 110 612	0
Summa			48 050 612	0
Varav kortfristig del			240 856	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 846 332 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	2 919	98 996
Uppl kostn el	105 536	0
Uppl kostn räntor	1 813 640	5 337 943
Uppl kostn vatten	24 584	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 524	0
Uppl kostnad arvoden	63 527	0
Uppl lagstadgade soc avg	19 957	0
Förutbet hyror/avgifter	241 303	145 457
Summa	2 284 990	5 582 396

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 171 040	48 171 040

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Eva Andersson Östholm
Styrelseledamot

Angelica Norgren
Styrelseledamot

Anna Lövkrona
Styrelseledamot

Claes Linder
Styrelseledamot

Erik Molander
Styrelseledamot

Hanna Setterberg
Ordförande

Lars Berzins
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 17:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 05.06.2024 17:48

DOCUMENT ID:

S1SeCdWCNC

ENVELOPE ID:

rkeA_bRNR-S1SeCdWCNC

DOCUMENT NAME:

Brf Triolen, 769634-4857 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA SETTERBERG hannasetterberg@outlook.com	Signed Authenticated	05.06.2024 18:00 05.06.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/12) IP: 188.150.83.116
2. Angelica Elin Marie Norgren aenorgren@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 18:18 05.06.2024 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/27) IP: 94.191.136.24
3. ANNA LÖVKRONA anna.lovkrona@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 19:48 05.06.2024 19:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 213.114.137.102
4. EVA ANDERSSON ÖSTHOLM eva.ostholm@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 20:08 05.06.2024 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/24) IP: 83.254.64.164
5. CLAES LINDER clali443@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 20:46 05.06.2024 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/15) IP: 151.177.26.129
6. Erik David Molander kirre@kth.se	Signed Authenticated	05.06.2024 21:30 05.06.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/28) IP: 94.255.180.227
7. LARS BERZINS hemfyren@sbfv.se	Signed Authenticated	06.06.2024 00:21 06.06.2024 00:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/14) IP: 78.73.114.21
8. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	06.06.2024 17:59 06.06.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 90.229.193.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Triolen
Org.nr. 769634-4857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Triolen för år 2023.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Triolen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 17:58

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 05.06.2024 17:48

DOCUMENT ID:

H17IAdW0N0

ENVELOPE ID:

SJexAd-CVR-H17IAdW0N0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Triolen 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER	 Signed	06.06.2024 17:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09)
sara.konigslehner@bdo.se	Authenticated	06.06.2024 17:58	Low	IP: 90.229.193.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed