



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Triangeln i Osby

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953-1954 på fastigheten Triangeln 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Göingegatan 7 A-B, 9 A-D och Sparvgatan 1 A-C i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	569
2	51	3 039
3	15	1 175
	80	4 783
Lokaler, hyresrätt	8	285
Garage	14	
Parkeringsplatser	25	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-09, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Ljunggren	ordförande	vald till 2023
Peter Fast	vice ordförande	vald till 2023
Ingela Siggesdotter	sekreterare	vald till 2023
Ann-Marie Andreasson	styrelseledamot	vald till 2022
Emely Svensson	styrelseledamot	vald till 2022
Sven-Arne Frohm	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Mikael Persson med Håkan Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med Ingela Siggesdotter som sammankallande.

Under året har Ingela Siggesdotter varit av föreningen anställd vicevärd. *Ac*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfört 2016-2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större och mindre underhållsåtgärder:
Tvätt och målning av huskroppar.
Renovering av balkonger som sammanbygger huskropparna, Göingegatan 7A och 9A.
Renovering av stödmurar.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte kall- och varmvattenrör utfört år 1993
Fasadrenovering utfört år 1999
Ombyggnad av balkonger utfört år 2003
Takomläggning utfört på Göingegatan 7 och Sparvgatan 1 år 2008
Byte lägenhetsdörrar utfört år 2010
Relining av avloppsledningar utfört år 2013
Takomläggning utfört på Göingegatan 9 år 2016
Ny belysning garage, fasad och entré utfört år 2018
Byte av ledning spill och dagvatten utfört år 2018
Bytt termostater i lägenheter i Göingegatan 9 A utfört år 2019

Under år 2022 planerar styrelsen eventuellt följande underhållsåtgärder:

Besiktning av relining, eventuellt åtgärdas.

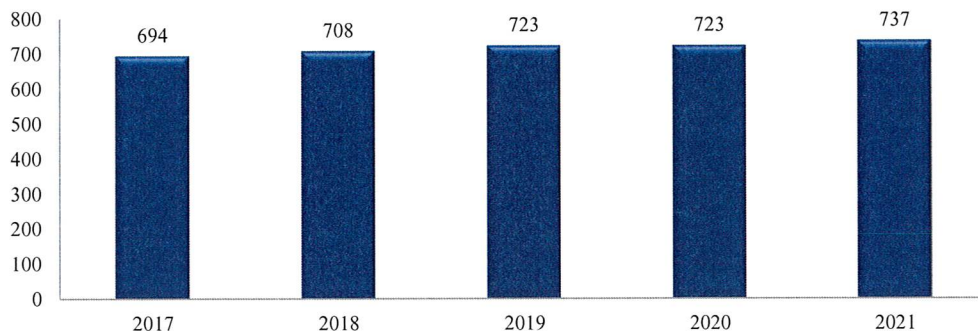
Byta termostat, fjärrvärmecentral. *AD*



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 737 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4%, garagehyran med 2% samt hyran för p-platser med 80 kr/mån fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 533 350 kr. Under året har föreningen amorterat 134 900 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	89
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	88

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 496	3 445	3 448	3 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	438	418	730	9
Eget kapital, tkr	6 444	6 006	5 589	4 859
Taxeringsvärde, tkr	23 277	23 277	23 277	15 636
-varav byggnad, tkr	18 795	18 795	18 795	12 372
Soliditet, %	56%	48%	60%	54%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	737	723	723	708
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	111	111	95	59
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	739	767	481	552
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	11	6	7	8
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	1%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	15%	16%	10%	17%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	62	48	51	48
Sparande/m ² byggnadsyta	154	152	210	174
Energikostnad/m ² byggnadsyta	201	198	178	180

A6



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 115	0	2 951 313	2 504 361	417 793	6 005 582
Balanseras i ny räkning				417 793	-417 793	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			136 000	-136 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-31 250	31 250		0
Årets resultat					438 240	438 240
Belopp vid årets utgång	132 115	0	3 056 063	2 817 404	438 240	6 443 821

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 922 154
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-136 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	31 250
Årets resultat	438 240
Summa till stämmans förfogande	3 255 643

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 255 643
-------------------------	-----------

A0



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 496 341	3 445 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 916	49 044
Summa rörelseintäkter		3 504 257	3 494 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 381 596	-2 460 497
Underhåll enligt plan	Not 5	-31 250	-112 345
Övriga externa kostnader	Not 6	-103 105	-87 534
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-187 673	-146 831
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-312 118	-241 644
Summa rörelsekostnader		-3 015 742	-3 048 851
Rörelseresultat		488 514	445 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		960	2 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 235	-30 568
Summa finansiella poster		-50 275	-27 870
Årets resultat		438 240	417 793

AO

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	9 558 566	7 620 401
Inventarier och installationer	Not 10	1 158	2 316
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 989 000
Summa materiella anläggningstillgångar		9 559 724	9 611 717

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**9 560 224** **9 612 217****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-299	4 352
Avräkningskonto HSB		5 786	5 786
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	31 310	6 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	53 596	53 602
Summa kortfristiga fordringar		90 393	70 294

Kassa och bank

Bank	Not 15	1 819 974	2 817 244
Summa kassa och bank		1 819 974	2 817 244

Summa omsättningstillgångar**1 910 366** **2 887 537****Summa tillgångar****11 470 590** **12 499 754**

A0

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	132 115	132 115
Fond för yttre underhåll	3 056 063	2 951 313
Summa bundet eget kapital	3 188 178	3 083 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 817 404	2 504 361
Årets resultat	438 240	417 793
Summa fritt eget kapital	3 255 643	2 922 154

Summa eget kapital**6 443 821** **6 005 582****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 398 450	3 533 350
Summa långfristiga skulder		3 398 450	3 533 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		134 900	134 900
Medlemmamas inre fond	Not 17	879 039	925 778
Leverantörsskulder		119 425	1 468 829
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 758	41 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 519	8 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	471 678	381 824
Summa kortfristiga skulder		1 628 318	2 960 822

Summa skulder**5 026 768** **6 494 172****Summa eget kapital och skulder****11 470 590** **12 499 754**

A6



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	488 514	445 663
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	312 118	241 644
Övriga poster	0	0
	<u>800 633</u>	<u>687 307</u>
Erhållen ränta	960	3 351
Erlagd ränta	-51 235	-29 560
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>750 358</u>	<u>661 098</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 099	12 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 332 504	-243 550
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-602 245</u>	<u>429 551</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-260 125	-1 989 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-260 125</u>	<u>-1 989 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-134 900	2 998 850
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-134 900</u>	<u>2 998 850</u>
Årets kassaflöde	-997 270	1 439 401
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 823 029	1 383 628
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 825 759</u>	<u>2 823 029</u>
	<u>-997 270</u>	<u>1 439 401</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Ab

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 525 036	3 456 000
	Hysesintäkt lokaler	14 592	14 592
	Hysesintäkt garage och bilplatser	55 760	53 893
	Hysesintäkt övrigt	3 100	3 525
	Konsumtionsavgift el	900	0
	Avsatt till inre fond	-118 572	-118 572
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 212	19 006
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 313	17 026
		3 496 341	3 445 470
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	47 094
	Övrigt	7 916	1 950
		7 916	49 044
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-103 104	-249 798
	El	-89 882	-105 302
	Uppvärmning	-631 687	-582 291
	Vatten	-299 185	-313 764
	Renhållning	-151 526	-151 758
	TV, bredband, iptelefoni	-213 646	-209 943
	Förvaltningskostnader	-758 017	-717 514
	Försäkringar	-52 636	-51 525
	Fastighetsskatt	-71 196	-71 196
	Övriga driftskostnader	-10 716	-7 406
		-2 381 596	-2 460 497
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-37 282
	Underhåll mark och utemiljö	0	-75 063
	Underhåll övrigt	-31 250	0
		-31 250	-112 345
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 350	-10 395
	Övriga förvaltningskostnader	-1 952	-6 084
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 357	-19 346
	Föreningsverksamhet	-13 963	0
	Kontorsutrustning och -material	-4 830	-4 953
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 914	-10 332
	Konsulter	0	-1 125
	Förbrukningsinventarier	0	-8 170
	Medlemsavgifter HSB	-25 000	-25 000
	Stämma och styrelse	-19 740	-2 129
		-103 105	-87 534
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 1		
	Arvode till styrelsen	-38 400	-18 800
	Vicevärdsarvode	-91 068	-80 352
	Övriga arvoden	-13 955	-16 275
	Övriga personalkostnader	0	-333
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-41 251	-28 071
		-187 673	-146 831
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-310 960	-240 486
	Installationer och inventarier	-1 158	-1 158
		-312 118	-241 644

Ad

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	12 646 239	-6 792 782	-186 481	1954-2073	5 666 976
Ursprunglig mark	34 156				34 156
Tak	1 980 338	-247 550	-49 508	2016-2055	1 683 280
Förbindelsebalkonger	2 249 125	0	-74 971	2021-2050	2 174 154
Byggnader	16 909 858	-7 040 332	-310 960		9 558 566

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 626 577	14 626 577
Årets investering byggnader	2 249 125	0
Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 909 858	14 660 733

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 040 332	-6 799 846
Årets avskrivningar byggnader	-310 960	-240 486
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 351 292	-7 040 332

Utgående redovisat värde

9 558 566 7 620 401

Redovisade värden byggnader

9 524 410 7 586 245

Redovisade värden mark

34 156 34 156

Fastighetsbeteckning: Triangeln 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953-1954	18 600 000	4 482 000	23 082 000	23 082 000
Lokaler		195 000	0	195 000	195 000
		18 795 000	4 482 000	23 277 000	23 277 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 321 000	4 321 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	16 790	16 790
Utgående anskaffningsvärden	16 790	16 790

Ingående avskrivningar

-14 474 -13 316

Årets avskrivningar

-1 158 -1 158

Utgående avskrivningar

-15 632 -14 474

Utgående redovisat värde

1 158 2 316

Avskrivning görs enligt linjär metod.

40



Not 11 Pågående nyanläggningar		2021-12-31	2020-12-31	
Ingående värde pågående nyanläggningar		1 989 000	0	
Årets Investering		0	1 989 000	
Omklassificering till Byggnader och mark		-1 989 000	0	
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	1 989 000	
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB		500	500	
		500	500	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		31 310	6 554	
		31 310	6 554	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalad försäkring		13 210	13 006	
Förutbetalad kabel-TV och bredband		16 605	17 188	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 781	23 408	
		53 596	53 602	
Not 15 Bank				
Sparbanken Skåne transaktionskonto		1 819 974	2 817 244	
		1 819 974	2 817 244	
Not 16 Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års	
<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>amortering</u>
Sparbanken Skåne AB	1,47%	2024-08-10	117 100	42 400
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2025-11-10	1 950 000	50 000
Stadshypotek AB	1,47%	2025-04-30	1 466 250	42 500
			3 533 350	134 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 398 450
Nästa års amortering av långfristig skuld				134 900
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				134 900
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				539 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 858 850
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde		925 778	897 784	
Avsättning		118 572	118 572	
Uttag		-165 312	-90 578	
		879 039	925 778	
Not 18 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld		17 758	41 043	
		17 758	41 043	
Not 19 Övriga kortfristiga skulder				
Personalens källskatt		2 549	2 250	
Arbetsgivaravgifter		2 670	2 357	
Övriga kortfristiga skulder		300	3 842	
		5 519	8 449	

Ap



Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	86 682	76 757
	Upplupna räntekostnader	5 623	4 668
	Upplupen revision	10 300	9 950
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	310 204	279 199
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 869	11 250
		471 678	381 824

Osby 22/2 2022

Ann-Marie Andreasson
Ann-Marie Andreasson

Emely Svensson
Emely Svensson

Ingela Siggesdotter
Ingela Siggesdotter

Jan Ljunggren
Jan Ljunggren

Peter Fast
Peter Fast

Sven-Arne Frohm
Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-22

Mikael Persson
Mikael Persson

Alexandra Ong
Alexandra Ong

Mikael Persson

BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Triangeln i Osby, org.nr. 737000-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

As

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Triangeln i Osby för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Osby den 22/2-2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.