

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Triliten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

|                    |         |                               |
|--------------------|---------|-------------------------------|
| Yhon Joelsson      | Ledamot | Från och med den 16 mars 2021 |
| Gabriela Angelova  | Ledamot | Från och med den 16 mars 2021 |
| Kristina Johansson | Ledamot | Från och med den 16 mars 2021 |
| Musu Nyang         | Ledamot | Från och med den 16 mars 2021 |
| Dan Balcacian      | Ledamot | Från och med den 16 mars 2021 |

#### Tidigare styrelsen

|                      |         |                               |
|----------------------|---------|-------------------------------|
| Lars David Haldorson | Ledamot | Till och med den 16 mars 2021 |
| Raivo Olle Kruus     | Ledamot | Till och med den 16 mars 2021 |
| Denis Matenda        | Ledamot | Till och med den 16 mars 2021 |

|                         |           |                               |
|-------------------------|-----------|-------------------------------|
| Karin Elisabet Henström | Suppleant | Till och med den 16 mars 2021 |
|-------------------------|-----------|-------------------------------|

Föreningen har haft en extra föreningsstämma den 16 mars 2021 då en ny styrelse med boenderepresentanter valdes in i styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Biskopsgården 7:5    | 2019    | Göteborg |
| Biskopsgården 7:7    | 2019    | Göteborg |
| Biskopsgården 7:8    | 2019    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2018 - 2020 och består av 3 flerbostadshus.

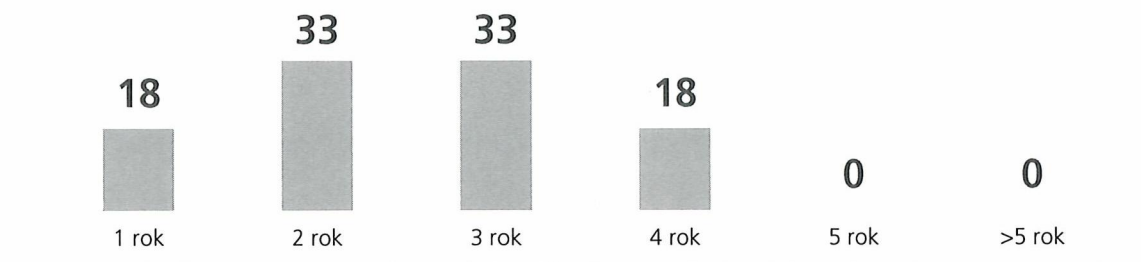
Fastigheternas värdeår är inte fastställda.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 6 093 m<sup>2</sup>, varav 6 093 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

#### Leverantör

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

## Föreningens ekonomi

### FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2020

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

160 955

#### INBETALNINGAR

|   |             |
|---|-------------|
| Rörelseintäkter                                       | 5 665 797   |
| Finansiella intäkter                                  | 185 912     |
| Ersättning från Balder för avsättning till yttre fond | 88 254      |
| Minskning långa fordringar                            | 50 000      |
| Medlemsinsatser                                       | 237 960 000 |
| Ökning av långfristiga skulder                        | 66 687 885  |

**310 637 848**

#### UTBETALNINGAR

|  |             |
|--|-------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 687 337   |
| Finansiella kostnader                      | 677 203     |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 92 317 843  |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 125 976     |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 210 549 491 |

**308 357 851**

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

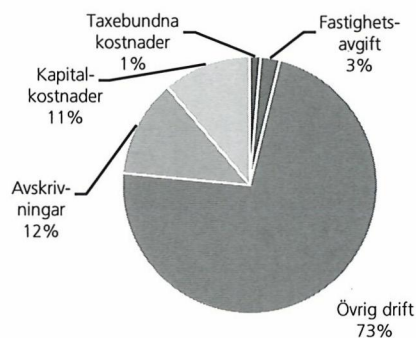
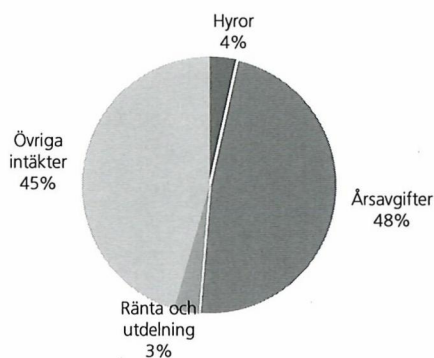
2 440 952

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2 279 997

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bildades i mars 2017 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt, i Göteborgs kommun. Kostnadskalkylen blev intygsgiven den 12 juni 2018 och beslut om tillstånd att ta emot förskott kom den 29 oktober 2018. Ekonomisk plan blev intygsgiven den 17 september 2019 och tillstånd att upplåta inkom den 18 oktober 2019.

Aktieöverlåtelseavtalet skrevs på den 25 april 2019, mellan föreningen och Balder Projekt i Göteborg Holding femte AB som avser köp av samtliga aktier i Balder Västra Långströmsgatan AB, som i sin tur äger fastigheten Göteborg Biskopsgården 7:5, Göteborg Biskopsgården 7:7, Göteborg Biskopsgården 7:8.

Balder Västra Långströmsgatan AB har likviderats.

Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med Byggnads AB Tornstaden om att uppföra tre bostadshus om 6 våningar med 102 bostadsrättslägenheter på föreningens mark, ett ingånget blockuthyrningsavtal med Göteborgs stads bostadsaktiebolag om 26 garageavtal, samt ett uppdragsavtal mellan bolaget Balder Projektutveckling AB som har till uppdrag att projektutveckla, genom att tex upphandla entreprenör, mäklare, arkitekt samt övriga relevanta leverantörer så att byggnationen kan bli färdigställd.

Föreningen har skrivit på ett fyrpartsavtal med Balder Projekt i Göteborg Holding femte AB (org.nr. 559134-9468), Balder projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) och Balder Bostadsgaranti AB (org.nr. 556730-2061) den 25 april 2019 avseende projektutveckling och garantier.

För tiden fram till avräkningsdagen, svarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar), och intäkter. Avräkningsdagen definieras i fyrpartsavtalet och infaller närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad, efter det att en godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten skett..

I fyrpartsavtalet har Balder Bostadsgaranti AB åtagit sig att förvärva osålda lägenheter som föreningen på avräkningsdagen inte upplåtit med bostadsrätt till slutlig bostadsrättsköpare. Avräkningsdagen har fastställts till den 1 oktober 2020. Färdigställande av föreningens byggnader och inflyttning har skett i etapper under perioden december 2019 tom september 2020.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken beräknas bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Föreningen har tecknat avtal med SBC den 16 september 2019, gällande ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning inklusive städ och fastighetskötsel, samt upphandlat fastighetsförsäkring av Trygg-Hansa inklusive kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningen har tecknat kreditavtal med Nordea den 16 september 2019 med en limit på 252 000 000 kr och har nu löst in krediten i sin helhet. Föreningen har placerat sina långfristiga lån på Nordea.

Det har tillkommit 18 extra förråd utöver de som anges i ekonomisk plan.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st  
Överlåtelser under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82  
Tillkommande medlemmar: 74  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|------|------|------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 460    | 0    | 0    | 0    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 945 | 0    | 0    | 0    |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 7      | 0    | 0    | 0    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 111    | 0    | 0    | 0    |
| Soliditet (%)                            | 78     | 0    | 1    | 1    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -264   | 0    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 232  | 66   | 0    | 0    |

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 093 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 178 471 586                | 178 471 586              | 0  | 0                          |
| Upplåtelseavgifter             | 59 488 414                 | 59 488 414               | 0  | 0                          |
| Fond för yttre underhåll       | 141 567                    | 141 567                  | 0  | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>238 101 567</b>         | <b>238 101 567</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -53 313                    | -53 313                  | 0  | 0                          |
| Årets resultat                 | -263 804                   | -263 804                 | 0  | 0                          |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-317 117</b>            | <b>-317 117</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>                   |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>237 784 450</b>         | <b>237 784 450</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>                   |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | -263 804        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -53 313         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                         | <b>-317 117</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-317 117</b> |
|----------------------------------|-----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2020              | 2019            |
|--|-------|-------------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                 |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 3 232 270         | 66 072          |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 2 433 527         | 872 280         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>5 665 797</b>  | <b>938 352</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                 |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -451 814          | -11 449         |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -4 157 523        | -242 439        |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -78 000           | 0               |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -750 972          | 0               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-5 438 309</b> | <b>-253 888</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>227 487</b>    | <b>684 464</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 185 912           | 170 298         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -677 203          | -854 762        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-491 291</b>   | <b>-684 464</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-263 804</b>   | <b>0</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-263 804</b>   | <b>0</b>        |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |          | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                          |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8,15 | 303 932 028        | 134 284 076        |
| Pågående byggnation                            | Not 9    | 0                  | 78 081 081         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>303 932 028</b> | <b>212 365 157</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                       | Not 10   | 0                  | 50 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>0</b>           | <b>50 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>303 932 028</b> | <b>212 415 157</b> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                          |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 3 835              | 2 593              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 2 440 952          | 160 955            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12   | 124 735            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>2 569 521</b>   | <b>163 548</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>2 569 521</b>   | <b>163 548</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>306 501 549</b> | <b>212 578 705</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL                                   |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 237 960 000        | 0                  |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 141 567            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>238 101 567</b> | <b>0</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -53 313            | 0                  |
| Årets resultat                                 |           | -263 804           | 0                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-317 117</b>    | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>237 784 450</b> | <b>0</b>           |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                           |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 65 347 425         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>65 347 425</b>  | <b>0</b>           |
| KORTFRISTIGA SKULDER                           |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 1 340 460          | 0                  |
| Leverantörsskulder                             |           | 30 910             | 0                  |
| Skatteskulder                                  |           | 149 216            | 0                  |
| Övriga skulder                                 |           | 1 265 659          | 211 626 469        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 583 429            | 952 236            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 369 674</b>   | <b>212 578 705</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>306 501 549</b> | <b>212 578 705</b> |



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. För 2020 har avsättning gjorts för perioden 1 oktober till 31 december.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna har påbörjats den 1 oktober. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar                | 2020   | 2019 |
|------------------------------|--------|------|
| Stomme och grund             | 100 år | --   |
| Stomkomplettering förening   | 50 år  | --   |
| Stomkomplettering medlem     | 50 år  | --   |
| Värmesystem                  | 50 år  | --   |
| Fastighetsel inkl. svagström | 50 år  | --   |
| Hissar                       | 35 år  | --   |
| Luftbehandlingssystem        | 30 år  | --   |
| Stamledningar VA             | 50 år  | --   |
| Fasader/balkonger            | 70 år  | --   |
| Fönster/dörrar, port         | 60 år  | --   |
| Yttertak                     | 20 år  | --   |
| Utemiljö allmänt             | 25 år  | --   |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019          |
|----------------------------|------------------|---------------|
| Årsavgifter                | 2 802 334        | 61 952        |
| Hyror parkering            | 112 603          | 1 945         |
| Hyror garage               | 88 075           | 2 174         |
| Hyror förråd               | 2 707            | 0             |
| Kabel-TV intäkter          | 181 424          | 0             |
| Varmvattenintäkter         | 35 649           | 0             |
| Avgift andrahandsuthyrning | 9 440            | 0             |
| Öresutjämning              | 38               | 1             |
|                            | <b>3 232 270</b> | <b>66 072</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | Fakturerade kostnader  | 4 050            | 0              |
|              | Fordran avs intäkter och kostnader förs till förvaltaren Balder Projektutveckling AB | 2 427 594        | 872 280        |
|              | Övriga intäkter  | 1 883            | 0              |
|              |  | <b>2 433 527</b> | <b>872 280</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>   |                  |                |
|              | Fastighetskötsel entreprenad   | 21 641           | 2 923          |
|              | Fastighetskötsel beställning   | 11 748           | 0              |
|              | Fastighetskötsel gård beställning  | 4 010            | 0              |
|              | Städning entreprenad   | 8 437            | 1 251          |
|              | Garage/parkering   | 111 096          | 0              |
|              | Serviceavtal   | 1 250            | 1 250          |
|              | Störningsjour och larm   | 4 669            | 0              |
|              |  | <b>162 851</b>   | <b>5 424</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>  |                  |                |
|              | Lås  | 5 562            | 6 025          |
|              | VVS  | 10 493           | 0              |
|              | Värmeanläggning/undercentral   | 3 919            | 0              |
|              | Elinstallationer   | 2 794            | 0              |
|              | Skador/klotter/skadegörelse  | 16 980           | 0              |
|              |  | <b>39 748</b>    | <b>6 025</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>  |                  |                |
|              | El   | 41 056           | 0              |
|              | Sophämtning/renhållning  | 41 637           | 0              |
|              |  | <b>82 693</b>    | <b>0</b>       |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>   |                  |                |
|              | Försäkring   | 17 306           | 0              |
|              |  | <b>17 306</b>    | <b>0</b>       |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>149 216</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>   | <b>451 814</b>   | <b>11 449</b>  |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|              | Kreditupplysning   | 1 225            | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation  | 56 579           | 0              |
|              | Juridiska åtgärder   | 8 594            | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor   | 20 000           | 0              |
|              | Föreningskostnader   | 3 438            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode   | 300 315          | -34 583        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga   | 31 926           | 277 022        |
|              | Administration   | 1 370 391        | 0              |
|              | Fordran avs intäkter och kostnader förs till förvaltaren Balder Projektutveckling AB | 2 365 055        | 0              |
|              |  | <b>4 157 523</b> | <b>242 439</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>   | <b>2019</b> |
|--------------|--|---------------|-------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |             |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |             |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |             |
|              | Styrelse                                 | 60 000        | 0           |
|              | Sociala kostnader                        | 18 000        | 0           |
|              |  | <b>78 000</b> | <b>0</b>    |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>            | <b>2020</b>    | <b>2019</b> |
|--------------|---------------------------------|----------------|-------------|
|              | Stomme och grund K3             | 170 399        | 0           |
|              | Yttertak K3                     | 63 900         | 0           |
|              | Fasader/balkonger K3            | 36 514         | 0           |
|              | Fönster/dörrar och portar K3    | 35 500         | 0           |
|              | Stomkomplettering förening K3   | 68 160         | 0           |
|              | Stomkomplettering medlem K3     | 85 199         | 0           |
|              | Stamledningar VA K3             | 42 600         | 0           |
|              | Värmesystem K3                  | 51 120         | 0           |
|              | Luftbehandlingssystem K3        | 71 000         | 0           |
|              | Fastighetsel inkl. svagström K3 | 68 160         | 0           |
|              | Hissar K3                       | 24 343         | 0           |
|              | Utemiljö allmänt K3             | 34 080         | 0           |
|              |                                 | <b>750 972</b> | <b>0</b>    |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                                 | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                    |                    |                    |
|              | Vid årets början  | 134 284 076        | 0                  |
|              | Nyanskaffningar   |                    | 61 097 076         |
|              | Omklassificerat från Pågående byggnation                  | 170 398 924        | 0                  |
|              | Omfördelning anskaffningsvärde vid aktieförvärv enl RedU9 | 0                  | 73 187 000         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                         | <b>304 683 000</b> | <b>134 284 076</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                    |                    |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                           | -750 972           | 0                  |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                   | <b>-750 972</b>    | <b>0</b>           |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                | <b>303 932 028</b> | <b>134 284 076</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med                | 134 284 076        | 134 284 076        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                                     |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                                    | 102 000 000        |                    |
|              | Taxeringsvärde mark                                       | 100 304 000        |                    |
|              |   | <b>202 304 000</b> |                    |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                       |                    |                    |
|              | Bostäder  | 202 304 000        |                    |
|              |   | <b>202 304 000</b> |                    |

| <b>Not 9</b> | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>              | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Vid årets början                        | 78 081 081        | 0                 |
|              | Årets anskaffning                       | 92 317 843        | 78 081 081        |
|              | Omklassificerat till Byggnader och mark | -170 398 924      | 0                 |
|              |   | <b>0</b>          | <b>78 081 081</b> |

| <b>Not 10</b> | <b>ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>                              | <b>Bokfört värde<br/>2020-12-31</b> | <b>Bokfört värde<br/>2019-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|               | Vid årets början   | 50 000                              | 0                                   |
|               | Inköp aktier Balder Västra Långströmsgatan AB                | 0                                   | 73 237 000                          |
|               | Omfördelning anskaffningsvärde vid aktieförvärv enligt RedU9 | 0                                   | -73 187 000                         |
|               | Avyttring  | -50 000                             |                                     |
|               |  | <b>0</b>                            | <b>50 000</b>                       |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Klientmedel hos SBC      | 2 440 952         | 160 955           |
|               |                          | <b>2 440 952</b>  | <b>160 955</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 78 973            | 0                 |
|               | Hyra garageplatser                                      | 12 144            | 0                 |
|               | Telia   | 33 618            | 0                 |
|               |   | <b>124 735</b>    | <b>0</b>          |

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                               | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 53 313            | 0                 |
|               | Ersättning från Balder i samband med avräkning | 88 254            | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>141 567</b>    | <b>0</b>          |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nordea   | 0,890 %                         | 22 229 295                   | 0                            |
| Nordea   | 0,930 %                         | 22 229 295                   | 0                            |
| Nordea   | 1,080 %                         | 22 229 295                   | 0                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>66 687 885</b>            | <b>0</b>                     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -1 340 460                   | 0                            |
|  |                                 | <b>65 347 425</b>            | <b>0</b>                     |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 985 585 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 67 023 000        | 0                 |

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ei                 | 15 559            | 0                 |
| Sophämtning        | 41 637            | 0                 |
| Extern revisor     | 20 000            | 0                 |
| Arvoden            | 60 000            | 0                 |
| Sociala avgifter   | 18 000            | 0                 |
| Ränta              | 52 054            | 854 762           |
| Avgifter och hyror | 376 179           | 97 474            |
|                    | <b>583 429</b>    | <b>952 236</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 2 / 12 2021



Yhon Joelsson  
Ledamot



Gabriela Angelova  
Ledamot



Kristina Johansson  
Ledamot



Musu Nyang  
Ledamot



Dan Balcacian  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 12 - 2021  
KPMG AB



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Triliten, org. nr 769634-5722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Triliten för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## 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 Brf Triliten för år 2020 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte signerats i sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång 6 kap 9 § lag om ekonomiska föreningar.

Göteborg 2021-12-22

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor