

# Årsredovisning 2023

## Brf Trekantens Terrass

769628-5928



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trekantens Terrass

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 19</b>

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2023-12-07.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Talgdanken 3, vilken förvärvades 2015-06-18. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, innehållande 67 bostadsrätter och 1 lokal på adressen Lövholmsvägen 74-88 i Stockholm. Fastigheten färdigställdes år 2016 och har värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 658 kvm, varav 5 299 kvm utgör lägenhetsyta, 302 kvm lokalyta och 1 057 kvm garageyta. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage, varav 16 har elbilsaddare.

### Lägenhetsfördelning

24 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Föreningen har 1 uthyrd lokal med följande löptid:

<i>Hyresgäst</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Svenska Nergy AB	2025-09-30

Föreningen har år 2017 erhållit 2 026 tkr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokalen. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Väsentliga servitut avseende underjordiska ledningar samt gångväg för allmänheten belastar föreningens fastighet.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-16 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Brantehed	Ordförande
Sofie Andrén	Styrelseledamot Avgång 2023-08-24
Carl Rasmus Mikael Eideland	Styrelseledamot
Maximillian David Berg Molin	Styrelseledamot
Heidi Lampinen	Suppleant
Anders Elias Buske	Suppleant
Maryam Ali Saleem Saleem	Suppleant

#### Valberedning

Valberedningen består av Mikael Berglund och Susanna Honnér Regnstrand.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Till revisor har Sanna Lindqvist valts och till revisorssuppleant Peter Lindqvist, båda från Borev Revision AB.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-01. Syftet med extrastämman var att godkänna ordinarie stämmas beslut om ändringar av stadgarna med anledning av lagändring som trädde i kraft den 1 januari 2023.

Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

#### Teknisk status

Föreningens underhållsplan är från 2018-01-05 och innehåller inga beräknade kostnader. Styrelsen har för avsikt att uppdatera och komplettera denna för att få en bättre flerårsöversikt samt uppfylla kraven enligt BFNAR 2023:1.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Träpanelen på entrédörrar har behandlats och bytts  
Sanden i sandlådan har bytts ut  
Trallen på innergården har bytts ut  
Årligt utbyte av filter
- 2022** ● OVK  
Stamspolning  
Installation av dörrautomatik
- 2020** ● Ny låskolv i garage  
Reparation av garagedörr
- 2019** ● Grind mot gata vid innergård  
Låsskydd  
Montage hyllor i källarutrymme

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Ersätta larmanordningar i hissarna med anledning av nedsläckning av 2/3g näten  
Utbyte av armatur på innergården  
Åtgärd av dörrar och låsanordningar

Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Förvaltningsavtal avseende garage	Aimo Park Sweden AB
Internet och TV leverantör	Telia AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på lägre reparation- och underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, upplåtelser och amorteringar så har föreningen ett positivt kassaflöde. Detta beror huvudsakligen på att föreningen sänkt amorteringstakten på lånen med ca 1 % till drygt 2 %. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlen har delvis använts för att bygga laddplatser i garaget och renovera entrédörrarna. Det ekonomiska utrymmet som sänkningen av amorteringstakten tillåtit kommer även att användas för att betala den högre räntan som detta medför.

Med anledning av ränteläget har det dock utöver minskade amorteringar krävts avgiftshöjningar. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. I början av 2024 löper ett av föreningens bundna lån ut, och ytterligare två bundna lån löper ut under mars 2025. Detta kommer sannolikt medföra behov av ytterligare höjningar av årsavgiften.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-12-01 med 7,00%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

### Förändringar i avtal

Med anledning av att JM@Home strukturerar om sin verksamhet har de sagt upp vårt avtal om fastighetsförvaltning. JM har skickat offert på sina nya tjänster. Styrelsen ser även över möjligheten att anlita en annan förvaltare i samband med detta.

Avtalet med Telia har löpt ut. Föreningen har nu möjlighet att förhandla om en ny TV och/eller internetlösning.

### Övriga uppgifter

Puls & Träning har köpts upp av STC. Det påverkar dock ingen förändring av det befintliga avtalet. Det kommer dock ske omskyltning av lokalen och deras skylt på fastigheten förändras.

Det har under vintern varit återkommande problem med entrédörrar. Dörrautomatiken och låsen har då inte fungerat som de ska. Det har framkommit flera skäl till detta och styrelsen har tidigare försökt åtgärda det fel som varit för handen. Under 2024 behövs det en mer djupgående genomgång av dörrarna för att de ska fungera felfritt.

Garantitiden från byggherren JM har nu gått ut. Det som återstår med anledning av garantin är att åtgärda golvet i garaget.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 500 715	5 382 215	5 274 205	5 242 700
Resultat efter fin. poster	566 410	170 403	564 800	666 833
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	527 366	739 156	644 115	476 085
Taxeringsvärde	294 924 000	294 924 000	190 324 000	190 324 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	738	733	733	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	72,1	73,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 127	13 378	13 763	14 148
Skuldsättning per kvm totalyta	10 447	10 647	10 954	11 260
Sparande per kvm totalyta	348	322	335	344
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	50	36	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	45	45	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	17	18	14
Energikostnad per kvm totalyta	128	113	99	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	1,18	1,32	1,41
Räntekänslighet (%)	17,79	18,26	18,78	-

**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 vatten (totalt 101 507 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Kostnader för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	171 618 000	-	-	171 618 000
Upplåtelseavgifter	114 007 000	-	-	114 007 000
Fond, yttre underhåll	739 156	-	-211 790	527 366
Balanserat resultat	2 305 462	170 403	211 790	2 687 656
Årets resultat	170 403	-170 403	566 410	566 410
<b>Eget kapital</b>	<b>288 840 022</b>	<b>0</b>	<b>566 410</b>	<b>289 406 432</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 687 656
Årets resultat	566 410
<b>Totalt</b>	<b>3 254 066</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 030
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 980
Balanseras i ny räkning	3 232 016
	<b>3 254 066</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 500 715	5 382 215
Övriga rörelseintäkter	3	108 735	5 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 609 450</b>	<b>5 387 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 300 432	-2 472 898
Övriga externa kostnader	8	-191 009	-163 749
Personalkostnader	9	-150 607	-137 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 601 477	-1 594 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 243 525</b>	<b>-4 369 040</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 365 925</b>	<b>1 018 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		176	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-799 691	-848 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-799 515</b>	<b>-848 268</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>566 410</b>	<b>170 403</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>566 410</b>	<b>170 403</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	357 584 470	359 135 314
Inventarier och installationer	12	343 954	317 393
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>357 928 424</b>	<b>359 452 707</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>357 928 424</b>	<b>359 452 707</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		102 069	99 171
Övriga fordringar	13	18 465	2 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	233 205	213 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>353 739</b>	<b>314 622</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 661 654	848 494
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 661 654</b>	<b>848 494</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 015 393</b>	<b>1 163 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>359 943 817</b>	<b>360 615 823</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		285 625 000	285 625 000
Fond för yttre underhåll		527 366	739 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>286 152 366</b>	<b>286 364 156</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 687 656	2 305 462
Årets resultat		566 410	170 403
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 254 066</b>	<b>2 475 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>289 406 432</b>	<b>288 840 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	51 010 000	68 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 010 000</b>	<b>68 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 548 750	2 040 000
Leverantörsskulder		117 465	103 441
Skatteskulder		30 846	19 502
Övriga kortfristiga skulder		47 647	46 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	782 678	716 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 527 386</b>	<b>2 925 801</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>359 943 817</b>	<b>360 615 823</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 365 925</b>	<b>1 018 671</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 601 477	1 594 404
	<b>2 967 402</b>	<b>2 613 075</b>
Erhållen ränta	176	6
Erlagd ränta	-770 973	-843 773
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 196 605</b>	<b>1 769 308</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 117	42 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 117	-14 695
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 221 605</b>	<b>1 796 657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 194	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-77 194</b>	<b>-1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 331 250	-2 040 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 331 250</b>	<b>-2 040 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>813 161</b>	<b>-243 344</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>848 494</b>	<b>1 091 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 661 654</b>	<b>848 494</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trekantens Terrass har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för TV/Bredband, värme och vatten.

#### 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	120 år
Installationer	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 631 780	3 610 728
Hysesintäkter, lokaler	765 929	690 924
Hysesintäkter, garage	732 432	717 019
Fastighetsskatt lokaler	53 952	57 234
TV/Bredband	176 890	176 880
Övriga intäkter	507	0
Varmvattenförbrukning	96 229	93 915
Elförbrukning laddbox	29 605	15 740
Pant- och överlåtelseavgifter	13 391	19 775
<b>Summa</b>	<b>5 500 715</b>	<b>5 382 215</b>

I årsavgiften ingår kostnader för TV/Bredband, värme och vatten.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5	1
Försäkringersättning	37 213	5 495
Elstöd	71 517	0
<b>Summa</b>	<b>108 735</b>	<b>5 496</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	185 206	154 326
Teknisk förvaltning	371 208	358 096
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	45 121
Brandskydd	7 790	8 007
Parkeringstjänst	63 795	61 171
Yttre skötsel	17 682	0
Vinterunderhåll	69 804	55 211
Entrémattor	43 723	38 610
<b>Summa</b>	<b>759 208</b>	<b>720 542</b>

## NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	42 096	174 450
Försäkringsskador	4 661	8 372
Planerat underhåll	145 980	379 820
<b>Summa</b>	<b>192 737</b>	<b>562 642</b>



#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	313 899	334 457
Uppvärmning	386 469	302 864
Vatten	153 763	113 259
Sophämtning	100 263	57 791
<b>Summa</b>	<b>954 394</b>	<b>808 370</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	82 013	74 842
Avtal skadedjursbekämpning	4 320	0
Serviceavtal mättjänster	8 399	9 318
TV/Bredband	190 121	187 944
Fastighetsskatt	109 240	109 240
<b>Summa</b>	<b>394 093</b>	<b>381 344</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 302	2 501
Övriga externa kostnader	24 474	15 897
Revisionsarvoden	27 945	27 080
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	28 434	19 266
Ekonomisk förvaltning	80 663	75 617
Pant- och överlåtelsekostnad	13 391	19 775
Bankkostnader	3 800	3 614
<b>Summa</b>	<b>191 009</b>	<b>163 749</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 988
<b>Summa</b>	<b>150 607</b>	<b>137 988</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	799 580	848 274
Övriga räntekostnader	111	0
<b>Summa</b>	<b>799 691</b>	<b>848 274</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	368 058 000	368 058 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>368 058 000</b>	<b>368 058 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 922 686	-7 371 842
Årets avskrivning	-1 550 844	-1 550 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 473 530</b>	<b>-8 922 686</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>357 584 470</b>	<b>359 135 314</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>181 208 640</i>	<i>181 208 640</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	185 200 000	185 200 000
Taxeringsvärde mark	109 724 000	109 724 000
<b>Summa</b>	<b>294 924 000</b>	<b>294 924 000</b>

NOT 12, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	435 613	435 613
Inköp	77 194	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>512 807</b>	<b>435 613</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-118 220	-74 660
Avskrivningar	-50 633	-43 560
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-168 853</b>	<b>-118 220</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>343 954</b>	<b>317 393</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 213	2 037
Övriga fordringar	5 252	0
<b>Summa</b>	<b>18 465</b>	<b>2 037</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 695	124 112
Försäkringspremier	44 040	37 973
TV/Bredband	31 756	31 388
Ekonomisk förvaltning	20 714	19 941
<b>Summa</b>	<b>233 205</b>	<b>213 414</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,76 %	17 483 750	17 750 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	2,10 %	17 395 000	17 750 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,92 %	17 285 000	17 640 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	0,79 %	17 395 000	17 750 000
<b>Summa</b>			<b>69 558 750</b>	<b>70 890 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>18 548 750</i>	<i>2 040 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 458 750 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 895	29 507
El	28 968	80 249
Uppvärmning	75 842	49 096
Utgiftsräntor	33 219	4 501
Vatten	28 539	24 933
Styrelsearvoden	88 100	78 500
Sophantering	14 267	13 628
Sociala avgifter	27 681	24 665
Förutbetalda avgifter/hyror	409 167	383 956
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
<b>Summa</b>	<b>782 678</b>	<b>716 035</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Lånet om 17 483 750 med villkorsändrings dag 2024-01-30, se not 15, har förhandlats om till 3,73% i ränta med ny villkorsändrings dag 2026-01-30.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Alexander Brantehed  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Carl Rasmus Mikael Eideland  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Maximillian David Berg Molin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

\_\_\_\_\_  
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514333082

## Dokument

Brf Trekantens Terrass, 769628-5928 - Årsredovisning  
2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-04-03 12:03:57 CEST (+0200) av Amelie  
Lohman (AL)  
Färdigställt 2024-04-07 11:53:46 CEST (+0200)

## Initierare

Amelie Lohman (AL)  
Simpleko  
amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Alexander Brantehed (AB)  
alexander.brantehed@mail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDER BRANTEHED"  
Signerade 2024-04-05 17:02:28 CEST (+0200)

Carl Eideland (CE)  
c.eideland@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL EIDELAND"  
Signerade 2024-04-03 23:08:54 CEST (+0200)

Maximillian Molin (MM)  
max.molin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maximillian David Berg Molin"  
Signerade 2024-04-03 16:22:30 CEST (+0200)

Sanna Lindqvist (SL)  
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sanna Karin Helena Lindkvist"  
Signerade 2024-04-07 11:53:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514333082

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass, org.nr 769628-5928

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.04.2024 11:56


SENT BY OWNER:  
Borev Revision • 07.04.2024 11:54

DOCUMENT ID:  
BkjPTJgxC

ENVELOPE ID:  
Hy9Dp1xx0-BkjPTJgxC

DOCUMENT NAME:  
RB Trekantens Terrass 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	07.04.2024 11:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	07.04.2024 11:55	Low	IP: 217.211.252.6

\* 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