



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trekanten Liljeholmen

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och gemensamhetslokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trehörningen 2	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 73 bostadsrätter om totalt 6 057 kvm och 3 lokaler om 443 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 500 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Österhof	Ledamot fr.o.m. 2023-04-27, ordförande fr.o.m. 2023-08-15
Tommy Kristensen	Ordförande t.o.m. 2023-07-31, ledamot t.o.m 2023-09-05
Eva Sundmalm	Ledamot
Heléne Bigander	Ledamot
Agnetha Delin	Ledamot
Julius Lundh	Ledamot
Maria Berthelius	Ledamot t.o.m. 2023-09-05
Lars Tiderman	Suppleant
Monika Brannäs	Suppleant

## Valberedning

Ullacarin Tiderman, Annica Nilsson och Jonas Heijkenskjöld

## Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Margareta Kleberg	Extern revisor	BDO Mälardalen
Karolina Lövström	Revisorssuppleant	BDO Mälardalen

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-03. Föreningen genomförde en extrastämma påkallad av medlemmar för att rösta om ett hyresärende i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av nytt skalskydd  
Installation gemensam el - IMD  
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll  
Värmesystemet: fyra nya shuntar, samtliga sju shuntar är nu bytta  
Nytt torkskåp, grupp 1
- 2022** ● Installation gemensamt bredband  
Värmesystemet: tre nya shuntar  
Målning av undertak och takfot  
Målning ytterdörrar  
Ny trappa på gården  
Två nya kylskåp i storköket
- 2021** ● Byte av rökluckorna på taket  
Högtrycksspolning inkl filmning  
Åtgärdat ventilation och buller i förskolan  
Nya golv i delar av förskolan  
Klippning av vildvinet, inför målning av undertaket  
Ny tvättmaskin, grupp 2
- 2020** ● Byte av ventiler inklusive termostater på samtliga radiatorer  
Ny radiatoravgasare i undercentralen  
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll  
Radonmätning  
Byte av tak på terrass 19

- 2019** ● Byte av tappvattenventiler  
● Byte av ventilationsaggregat LA01  
● Byte av armbågskontakter till dörröppnare - sju st  
● Ny matta i gymnastiksalen
- 2018** ● Renovering av avloppsrören - Stor renovering med relining samt byte av horisontella och vertikala rör i bottenvåning och exteriört.

### Planerade underhåll

- 2024** ● Åtgärdande av ventilation efter OVK

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverantör	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten, avlopp och hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avlopp
Grovsopor mm	Remondis Sverige AB
Gemensamt bredband	Bahnhof AB
Fibernätsanslutning	Stokab AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB (f.d. Comhem AB)
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Snöröjning	Svea Park AB
Serviceavtal hissar	I.T.K. AB
Serviceavtal tvättstugan	Söderkyl AB
Serviceavtal undercentralen	Antonsen Rör AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10 % den 1 januari 2023.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 4,45 % den 1 februari 2023.

En hyreslägenhet såldes under året, med tillträde den 1 september 2023.

#### Förändringar i avtal

Hyresgästen för textilateljé-lokalen har sagt upp avtalet, med avflyttning den 30 september 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 165 264	5 665 721	5 521 957	5 039 726
Resultat efter fin. poster	-1 662 135	-2 194 043	-1 165 047	-1 444 617
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	1 262 480	1 749 512	1 921 325	2 066 757
Taxeringsvärde	196 872 000	196 872 000	156 682 000	156 682 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 899	3 113	3 116	3 131
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 533	2 626	2 629	2 642
Sparande per kvm totalyta, kr	264	194	271	218
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	81	54	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	108	111	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	38	32	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	227	197	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	1,51	-	-
Räntekänslighet (%)	3,85	-	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens rörelseresultat uppgår till -1 283 tkr. Avskrivningarna uppgår till 2 649 tkr, därmed uppgår resultat före avskrivningar till 1 366 tkr. Föreningen har haft engångskostnader som t.ex. installation av nytt skalskydd (ca 200 tkr) och gemensam el (ca 330 tkr), bytt återstående fyra av värmesystemets sju shuntar (ca 330 tkr), samt haft en vattenskada (ca 48 tkr). Räntekostnaderna har under 2023 uppgått till 494 tkr (2022: 248 tkr).

Föreningen har en mycket god likviditet, bl.a. gav den hyreslägenhet som såldes under 2023 ett kapitaltillskott om ca 5 200 tkr, som föreningen har valt att till stor del räntesäkra. Under 2024 kommer ränteintäkterna i och med det att bli betydligt högre än tidigare år. Föreningen har ytterligare fem hyreslägenheter som är s.k. dolda tillgångar, som kommer att realiseras när de säljs som bostadsrättslägenheter. Arbete pågår med att omvandla en hyreslokal till bostadsrättslägenhet.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för 2024–2072, och har med hjälp av den bra kontroll över framtida underhåll. Underhållsplanen ligger till grund för beslut om avgiftshöjningen för 2024 (8 % fr.o.m. 1 februari 2024). Under 2024 kommer det att göras en elrevision, samt en modernisering av all belysning, åtgärder som ger miljömässiga och ekonomiska fördelar. Pågående utredningar om de närmaste årens underhållskostnader avgör hur stor del av lånen som kommer att amorteras under 2024. Styrelsen planerar att höja avgifterna i en takt som gör att föreningen håller en långsiktig balans mellan sparande för framtida underhåll och att ta upp nya lån för större underhållsåtgärder som t.ex. planerat stambyte år 2036. Styrelsen har även tagit hänsyn till framtida kostnader för tomträttsavgäld.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	124 074 120	-	1 974 000	126 048 120
Upplåtelseavgifter	10 999 154	-	3 276 000	14 275 154
Fond, yttre underhåll	1 749 512	-683 904	196 872	1 262 480
Balanserat resultat	-16 064 780	-1 510 139	-196 872	-17 771 790
Årets resultat	-2 194 043	2 194 043	-1 662 135	-1 662 135
<b>Eget kapital</b>	<b>118 563 963</b>	<b>0</b>	<b>3 587 865</b>	<b>122 151 828</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 574 918
Årets resultat	-1 662 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 872
<b>Totalt</b>	<b>-19 433 926</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	728 754
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-18 705 172</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	6 165 264	5 665 721
Övriga rörelseintäkter	3	81 237	4 393
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 246 501</b>	<b>5 670 114</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 303 680	-4 392 367
Övriga externa kostnader	9	-403 341	-341 036
Personalkostnader	10	-173 396	-169 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 648 748	-2 725 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 529 165</b>	<b>-7 628 799</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 282 664</b>	<b>-1 958 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 502	13 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-493 973	-248 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 471</b>	<b>-235 358</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 662 135</b>	<b>-2 194 043</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 662 135</b>	<b>-2 194 043</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	129 103 516	131 353 013
Pågående projekt		0	34 895
Maskiner och inventarier	14	163 364	181 415
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 266 880</b>	<b>131 569 323</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>129 266 880</b>	<b>131 569 323</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		71 588	90 572
Övriga fordringar	15	4 271 823	3 752 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	237 012	180 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 580 422</b>	<b>4 023 898</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 569 398	1 280 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 569 398</b>	<b>1 280 033</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 149 820</b>	<b>5 303 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 416 700</b>	<b>136 873 254</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		140 323 274	135 073 274
Fond för yttre underhåll		1 262 480	1 749 512
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 585 754</b>	<b>136 822 786</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-17 771 790	-16 064 780
Årets resultat		-1 662 135	-2 194 043
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 433 926</b>	<b>-18 258 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>122 151 828</b>	<b>118 563 963</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	7 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 463 116	8 995 616
Leverantörsskulder		230 687	193 820
Skatteskulder		439 864	407 824
Övriga kortfristiga skulder		178 452	182 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	952 753	1 029 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 264 872</b>	<b>10 809 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 416 700</b>	<b>136 873 254</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 282 664</b>	<b>-1 958 685</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 648 748	2 725 658
	<b>1 366 084</b>	<b>766 973</b>
Erhållen ränta	109 707	13 456
Erlagd ränta	-494 056	-248 735
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>981 735</b>	<b>531 694</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 322	-23 413
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 835	547 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>799 578</b>	<b>1 055 361</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-346 305	-128 143
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-346 305</b>	<b>-128 143</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 250 000	0
Amortering av lån	-32 500	-16 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 217 500</b>	<b>-16 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 670 773</b>	<b>910 968</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 903 324</b>	<b>3 992 355</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 574 096</b>	<b>4 903 324</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,99 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 272 879	3 869 079
Hysesintäkter bostäder	465 495	487 822
Hysesintäkter lokaler	903 712	912 870
Hysesintäkter lokaler, moms	58 200	65 211
Hysesintäkter garage	246 600	252 000
Hysesintäkter p-plats	-600	0
Hysesintäkter förråd	900	0
Deb. fastighetsskatt	98 720	0
Deb. fastighetsskatt, moms	12 708	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 082	-6 959
EI	60 000	60 000
Uppvärmning	0	6 972
Uppvärmning, moms	6 972	0
Gemensamhetslokal	2 800	0
Övriga serviceavgifter	10 764	10 758
Nycklar/lås vidarefakturering	14 200	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	2 034	0
Pantsättningsavgift	4 200	7 970
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	1 431	0
Vidarefakturerade kostnader	3 360	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>6 165 264</b>	<b>5 665 721</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	83 570	0
Övriga intäkter	-2 333	4 393
<b>Summa</b>	<b>81 237</b>	<b>4 393</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	129 989	15 198
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 456	16 435
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 853	21 711
Städning enligt avtal	218 760	225 391
Städning utöver avtal	0	7 541
Hissbesiktning	4 082	4 481
Brandskydd	3 455	1 685
Gårdkostnader	29 137	2 895
Gemensamma utrymmen	2 155	14 744
Snöröjning/sandning	56 883	39 247
Serviceavtal	28 753	5 578
Mattvätt/Hyrmattor	12 185	10 342
Fordon	0	9 320
Förbrukningsmaterial	2 690	5 146
<b>Summa</b>	<b>527 399</b>	<b>379 714</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	14 618
Bostadsrättslägenheter	34 110	42 169
Förskola	96 425	109 600
Tvättstuga	48 413	21 630
Trapphus/port/entr	5 240	0
Dörrar och lås/porttele	92 451	41 884
VVS	16 292	50 521
Värmeanläggning/undercentral	14 035	91 300
Ventilation	1 251	187 924
Elinstallationer	17 417	12 729
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 250
Hissar	27 735	41 864
Fönster	8 047	0
Mark/gård/utemiljö	4 865	81 088
Vattenskada	47 835	10 287
Skador/klotter/skadegörelse	6 961	17 191
<b>Summa</b>	<b>421 076</b>	<b>734 055</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	79 690
Lås	200 516	0
Gemensamma utrymmen	1 849	0
VVS	246 840	0
Värmeanläggning	0	244 127
Ventilation	266 147	0
Elinstallationer	0	9 540
Hiss	13 401	0
Tak	0	350 548
<b>Summa</b>	<b>728 754</b>	<b>683 904</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	392 112	509 588
Uppvärmning	761 066	676 947
Vatten	258 956	237 145
Sophämtning/renhållning	167 423	146 067
<b>Summa</b>	<b>1 579 557</b>	<b>1 569 746</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	149 857	136 264
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Kabel-TV	31 230	22 228
Bredband	113 644	119 753
Fastighetsskatt	222 662	217 202
<b>Summa</b>	<b>1 046 893</b>	<b>1 024 947</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	659	0
Tele- och datakommunikation	11 841	8 612
Juridiska åtgärder	12 835	9 634
Inkassokostnader	2 475	5 481
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	420	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 893	28 786
Föreningskostnader	50 439	1 475
Förvaltningsarvode enl avtal	120 567	213 790
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 908	0
Administration	16 140	22 253
Konsultkostnader	111 985	36 126
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	7 150	14 190
<b>Summa</b>	<b>403 341</b>	<b>341 036</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	147 840	144 900
Arbetsgivaravgifter	25 556	24 838
<b>Summa</b>	<b>173 396</b>	<b>169 738</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	492 639	248 593
Dröjsmålsränta	2	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 332	221
<b>Summa</b>	<b>493 973</b>	<b>248 814</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	153 124 486	153 124 486
Årets inköp	331 139	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>153 455 625</b>	<b>153 124 486</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 771 473	-19 094 866
Årets avskrivning	-2 580 636	-2 676 607
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 352 109</b>	<b>-21 771 473</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>129 103 516</b>	<b>131 353 013</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	83 200 000	83 200 000
Taxeringsvärde mark	113 672 000	113 672 000
<b>Summa</b>	<b>196 872 000</b>	<b>196 872 000</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	34 895	0
Anskaffningar under året	0	34 895
Färdigställt under året	34 895	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>34 895</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	563 661	210 367
Inköp	50 061	353 294
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>613 722</b>	<b>563 661</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-382 246	-175 583
Avskrivningar	-68 112	-206 663
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-450 358</b>	<b>-382 246</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>163 364</b>	<b>181 415</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	197 555	129 072
Momsavräkning	69 569	0
Klientmedel	0	2 568 563
Transaktionskonto	2 936 525	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>4 271 823</b>	<b>3 752 363</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	140 312
Förutbet städ	61 377	0
Förutbet försäkr premier	38 465	34 477
Förutbet kabel-TV	0	6 174
Förutbet tomträtt	132 375	0
Upplupna ränteintäkter	4 795	0
<b>Summa</b>	<b>237 012</b>	<b>180 963</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-01-23	4,93 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2024-12-06	1,28 %	7 500 000	7 500 000
SBAB	2024-04-02	5,27 %	2 793 750	2 793 750
SBAB	2024-07-17	4,91 %	1 169 366	1 201 866
<b>Summa</b>			<b>16 463 116</b>	<b>16 495 616</b>
Varav kortfristig del			16 463 116	8 995 616

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 300 616 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 014	78 948
Uppl kostnad Städning entrepr	0	17 394
Uppl kostn el	65 842	70 328
Uppl kostnad Värme	119 317	100 688
Uppl kostn räntor	0	83
Uppl kostn vatten	45 323	55 861
Uppl kostnad Sophämtning	0	5 392
Uppl kostnad arvoden	10 000	9 660
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 035
Förutbet hyror/avgifter	703 115	687 895
Övriga uppl kostn och förutb int	0	1
<b>Summa</b>	<b>952 753</b>	<b>1 029 285</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 728 000	30 728 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8 % fr.o.m. den 1 februari 2024.

Fr.o.m. 2024-04-01 är fastigheten försäkrad hos Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Agnetha Delin  
Ledamot

---

Daniel Österhof  
Ledamot fr.o.m. 2023-04-27, ordförande fr.o.m.  
2023-08-15

---

Eva Sundmalm  
Ledamot

---

Heléne Bigander  
Ledamot

---

Julius Lundh  
Ledamot

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

---

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 21:26

SENT BY OWNER:

Patric Sydorf · 16.04.2024 12:35

DOCUMENT ID:

ryl7qVCogR

ENVELOPE ID:

SJmcNAilA-ryl7qVCogR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Trekanten Liljeholmen 2023.pdf

22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELÉNE BIGANDER helene.bigander@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 12:42 16.04.2024 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/12) IP: 176.10.147.155
2. DANIEL ÖSTERHOF daniel.osterhof@live.se	Signed Authenticated	16.04.2024 14:24 16.04.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/16) IP: 94.246.109.122
3. EVA SUNDMALM eva.sundmalm@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:30 16.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/24) IP: 178.174.193.156
4. JULIUS LUNDH juliuslundh@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 20:12 16.04.2024 19:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/04) IP: 176.10.147.228
5. AGNETHA DELIN agnetha.delin@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2024 21:13 16.04.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/29) IP: 176.10.147.155
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	16.04.2024 21:26 16.04.2024 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* 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