



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trekanten Liljeholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-05 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 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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 5 678 kvm och 5 lokaler om 602 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Österhof	Ordförande
Eva Sundmalm	Sekreterare
Jan-Olof Holmberg	Suppleant, ersatt Pia Stenberg
Pia Stenberg	Suppleant, avgått
David Ringblom	Ledamot
Fariba Daryani	Ledamot
Fredrik Järudd	Ledamot
Lars Erik Stenman	Ledamot
Niklas Alicki	Ledamot
Nazanin Ekblad	Suppleant
Vanessa Ware	Suppleant

Valberedning

Ullacarin Tiderman, Annica Nilsson och Lisen Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Margareta Kleberg

Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-26. Uppdatering av stadgar samt Införlivande av barnvagnsrum i omvandling av lokal till bostadsrätt.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-29. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Åtgärdande av ventilation efter OVK
Uppdatering av armatur i fastigheten till ledbelysning
Ny Tvättmaskin, jourmaskinen
Ny diskmaskin i storköket
Ny säkerhetsdörr på cykelrum 19
- 2023** ● Installation gemensam el - IMD
Nytt torkskåp, grupp 1
Värmesystemet: fyra nya shuntar, samtliga sju shuntar är nu bytta
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
Installation av nytt skalskydd
- 2022** ● Två nya kylskåp i storköket
Ny trappa på gården
Målning ytterdörrar
Målning av undertak och takfot
Värmesystemet: tre nya shuntar
Installation gemensamt bredband
- 2021** ● Åtgärdat ventilation och buller i förskolan
Ny tvättmaskin, grupp 2
Klippning av vildvinet, inför målning av undertaket

- 2021** ● Högtrycksspolning inkl filmning
Byte av rökluckorna på taket
- 2020** ● Byte av tak på terrass 19
Radonmätning
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
Ny radiatoravgasare i undercentralen
Byte av ventiler inklusive termostater på samtliga radiatorer
- 2019** ● Byte av tappvattenventiler
Byte av ventilationsaggregat LA01
Ny matta i gymnastiksalen
Byte av armbågskontakter till dörröppnare - sju st
- 2018** ● Renovering av avloppsrören - Stor renovering med relining samt byte av horisontella och vertikala rör i bottenvåning och exteriört.

Planerade underhåll

- 2025** ● Kontroll och ev renovering av rörelsefog

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Utöver att främja medlemmarnas ekonomiska intressen samt i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende har föreningen även ett uppdrag enligt stadgarna att upplåta gemensamma lokaler för nyttjande med eller utan tidsbegränsning till medlemmarna, samt skapa en god boendemiljö och främja gemensamma aktiviteter för samtliga boende i huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 8% från 1/1 2024

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 4,95 % från 1/1 2024.

Amortering av fastighetslån med 5 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Fastigheten har bytt elleverantör till Skellefteå Kraft från och med 2025-01-01

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 antagit nya stadgar som registrerats hos Bolagsverket 2024-12-05.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 798 020	6 165 264	5 665 721	5 521 957
Resultat efter fin. poster	-1 162 759	-1 662 135	-2 194 043	-1 165 047
Soliditet (%)	90	87	87	87
Yttre fond	730 598	1 262 480	1 749 512	1 921 325
Taxeringsvärde	196 872 000	196 872 000	196 872 000	156 682 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	753	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	68,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 013	2 899	3 113	3 116
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 820	2 533	2 626	2 629
Sparande per kvm totalyta, kr	249	264	194	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	60	81	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	117	108	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	40	38	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	262	217	227	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	2,99	1,51	-
Räntekänslighet (%)	2,31	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 el (totalt 245 838 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens resultat exklusive avskrivningar är positivt. Förlusten uppstår efter avskrivningar där den största avskrivningen är för föreningens byggnad. Budget upprättas baserat på operativa kostnader samt kostnader för planerat underhåll enligt gällande underhållsplan. Föreningens avgifter har höjts i takt med att dom operativa kostnaderna ökat och för att täcka underhållsplanens sparkrav.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	126 048 120	-	-	126 048 120
Upplåtelseavgifter	14 275 154	-	-	14 275 154
Fond, yttre underhåll	1 262 480	-728 754	590 616	1 124 342
Balanserat resultat	-17 771 790	-933 381	-590 616	-19 295 788
Årets resultat	-1 662 135	1 662 135	-1 162 759	-1 162 759
Eget kapital	122 151 828	0	-1 162 759	120 989 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 705 172
Årets resultat	-1 162 759
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-590 616
Totalt	-20 458 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	148 985
Balanseras i ny räkning	-20 309 562

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 798 020	6 165 264
Övriga rörelseintäkter	3	13 623	81 237
Summa rörelseintäkter		6 811 643	6 246 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 493 073	-4 303 680
Övriga externa kostnader	9	-434 950	-403 341
Personalkostnader	10	-211 920	-173 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 659 061	-2 648 748
Summa rörelsekostnader		-7 799 004	-7 529 165
RÖRELSERESULTAT		-987 361	-1 282 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		330 391	114 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-505 790	-493 973
Summa finansiella poster		-175 399	-379 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 162 759	-1 662 135
ÅRETS RESULTAT		-1 162 759	-1 662 135

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	126 954 004	129 103 516
Maskiner och inventarier	13	165 634	163 364
Summa materiella anläggningstillgångar		127 119 638	129 266 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 119 638	129 266 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 530	71 588
Övriga fordringar	14	2 050 144	4 271 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	114 119	237 012
Summa kortfristiga fordringar		2 180 793	4 580 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 891 821	6 569 398
Summa kassa och bank		4 891 821	6 569 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 072 614	11 149 820
SUMMA TILLGÅNGAR		134 192 252	140 416 700

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 323 274	140 323 274
Fond för yttre underhåll		1 124 342	1 262 480
Summa bundet eget kapital		141 447 616	141 585 754
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 295 788	-17 771 790
Årets resultat		-1 162 759	-1 662 135
Summa ansamlad förlust		-20 458 547	-19 433 926
SUMMA EGET KAPITAL		120 989 069	122 151 828
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	11 430 616	16 463 116
Leverantörsskulder		207 836	230 687
Skatteskulder		448 517	439 864
Övriga kortfristiga skulder		133 225	178 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	982 989	952 753
Summa kortfristiga skulder		13 203 183	18 264 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 192 252	140 416 700

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-987 361	-1 282 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 659 061	2 648 748
	1 671 700	1 366 084
Erhållen ränta	335 186	109 707
Erlagd ränta	-505 183	-494 056
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 501 703	981 735
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	236 401	-170 322
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 796	-11 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 708 308	799 578
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-511 819	-346 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-511 819	-346 305
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 250 000
Amortering av lån	-5 032 500	-32 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 032 500	5 217 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 836 011	5 670 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 574 096	4 903 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 738 085	10 574 096

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 640 520	4 272 879
Hysesintäkter bostäder	436 805	465 495
Hysesintäkter lokaler	962 479	903 712
Hysesintäkter lokaler, moms	48 956	58 200
Hysesintäkter garage	99 590	246 600
Hysesintäkter p-plats	145 200	-600
Hysesintäkter förråd	0	900
Deb. fastighetsskatt	98 720	98 720
Deb. fastighetsskatt, moms	9 531	12 708
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-5 082
El	-10 000	60 000
El, moms	303 101	0
Uppvärmning, moms	5 229	6 972
Gemensamhetslokal	9 000	2 800
Övriga serviceavgifter	11 856	10 764
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 747	14 200
Påminnelseavgift	660	720
Dröjsmålsränta	0	2 034
Pantsättningsavgift	8 595	4 200
Överlåtelseavgift	8 598	5 252
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	6 330	1 431
Vidarefakturerade kostnader	9 614	3 360
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	6 798 020	6 165 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	83 570
Övriga intäkter	4 177	-2 333
Försäkringsersättning	9 446	0
Summa	13 623	81 237

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	129 989
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 610	27 456
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 176	11 853
Städning enligt avtal	250 420	218 760
Städning utöver avtal	5 864	0
Hissbesiktning	4 380	4 082
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	178 873	0
Brandskydd	3 595	3 455
Gårdkostnader	2 682	29 137
Gemensamma utrymmen	752	2 155
Sophantering	14 910	0
Garage/parkering	998	0
Snöröjning/sandning	32 981	56 883
Serviceavtal	29 719	28 753
Mattvätt/Hyrmattor	13 230	12 185
Förbrukningsmaterial	68 730	2 690
Summa	635 920	527 399

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	270	0
Hyreslägenheter	1 269	0
Bostadsrättslägenheter	0	34 110
Förskola	0	96 425
Tvättstuga	61 336	48 413
Trapphus/port/entr	0	5 240
Dörrar och lås/porttele	58 945	92 451
Övriga gemensamma utrymmen	59 376	0
VVS	56 919	16 292
Värmeanläggning/undercentral	0	14 035
Ventilation	18 481	1 251
Elinstallationer	15 635	17 417
Hissar	62 922	27 735
Tak	52 500	0
Fönster	0	8 047
Mark/gård/utemiljö	38 186	4 865
Vattenskada	251 892	47 835
Skador/klotter/skadegörelse	2 994	6 961
Summa	680 727	421 076

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	28 696	200 516
Gemensamma utrymmen	244	1 849
VVS	12 477	246 840
Ventilation	25 069	266 147
Hiss	0	13 401
Summa	66 485	728 754

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	480 680	392 112
Uppvärmning	820 373	761 066
Vatten	342 417	258 956
Sophämtning/renhållning	228 383	167 423
Summa	1 871 853	1 579 557

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	133 649	149 857
Tomträttsavgäld	754 000	529 500
Kabel-TV	19 668	31 230
Bredband	104 910	113 644
Fastighetsskatt	225 860	222 662
Summa	1 238 088	1 046 893

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 056	659
Tele- och datakommunikation	12 925	11 841
Juridiska åtgärder	0	12 835
Inkassokostnader	4 318	2 475
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	420
Revisionsarvoden extern revisor	52 192	42 893
Styrelseomkostnader	360	0
Fritids och trivselkostnader	-0	0
Föreningskostnader	27 040	50 439
Förvaltningsarvode enl avtal	263 043	120 567
Överlåtelsekostnad	12 028	5 514
Pantsättningskostnad	16 334	5 516
Övriga förvaltningsarvoden	14 910	14 908
Administration	20 188	16 140
Konsultkostnader	7 557	111 985
Bostadsrätterna Sverige	0	7 150
Summa	434 950	403 341

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	181 301	147 840
Arbetsgivaravgifter	30 619	25 556
Summa	211 920	173 396

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	505 790	492 639
Dröjsmålsränta	0	2
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 332
Summa	505 790	493 973

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 455 625	153 124 486
Årets inköp	453 491	331 139
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 909 116	153 455 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 352 109	-21 771 473
Årets avskrivning	-2 603 003	-2 580 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 955 112	-24 352 109
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 954 004	129 103 516
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 200 000	83 200 000
Taxeringsvärde mark	113 672 000	113 672 000
Summa	196 872 000	196 872 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	613 722	563 661
Inköp	58 328	50 061
Utgående anskaffningsvärde	672 050	613 722
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-450 358	-382 246
Avskrivningar	-56 058	-68 112
Utgående avskrivning	-506 416	-450 358
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	165 634	163 364

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	203 334	197 555
Momsavräkning	545	69 569
Transaktionskonto	1 832 231	2 936 525
Borgo räntekonto	14 033	1 068 174
Summa	2 050 144	4 271 823

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 651	0
Förutbet städ	51 163	61 377
Förutbet försäkr premier	31 726	38 465
Förutbet kabel-TV	6 657	0
Förutbet tomträtt	0	132 375
Förutbet bredband	7 922	0
Upplupna ränteintäkter	0	4 795
Summa	114 119	237 012

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-01-23	3,93 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2025-12-08	3,49 %	2 500 000	7 500 000
SBAB	2025-04-02	3,91 %	2 793 750	2 793 750
SBAB	2025-07-17	4,05 %	1 136 866	1 169 366
Summa			11 430 616	16 463 116
Varav kortfristig del			11 430 616	16 463 116

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 268 116 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	522	6 014
Uppl kostn el	59 971	65 842
Uppl kostnad Värme	109 057	119 317
Uppl kostn räntor	607	0
Uppl kostn vatten	57 106	45 323
Uppl kostnad Sophämtning	27 531	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	715 053	703 115
Summa	982 989	952 753

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

30 728 000

2023-12-31

30 728 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 5% från 1/1 2025, parkeringsavgifterna höjs med 5% från 1/1 2025. Hyrorna för hyreslägenheterna höjs med 4,69% från 1/1 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Daniel Österhof
Ordförande

David Ringblom
Ledamot

Eva Sundmalm
Sekreterare

Fariba Daryani
Ledamot

Fredrik Järudd
Ledamot

Lars Erik Stenman
Ledamot

Niklas Alicki
Ledamot

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

Margareta Kleberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 20:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 12:54

DOCUMENT ID:

HkK05noAkI

ENVELOPE ID:

SkeOR9njCJx-HkK05noAkI

DOCUMENT NAME:

Brf Trekanten Liljeholmen, 769616-6714 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN NIKLAS ALICKI niklas.alicki@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 13:01 15.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.67.18
2. EVA SUNDMALM evasundmalm@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 18:17 15.04.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.194
3. LARS ERIK STENMAN larsstenman@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:18 15.04.2025 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.148
4. DANIEL ÖSTERHOF daniel.osterhof@live.se	Signed Authenticated	15.04.2025 21:00 15.04.2025 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.42
5. FARIBA DARYANI kreativide@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 21:08 15.04.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.194
6. FREDRIK JÄRUDD fredrik@jarudd.com	Signed Authenticated	22.04.2025 09:37 15.04.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.81
7. DAVID RINGBLOM david@thevibes.se	Signed Authenticated	22.04.2025 15:58 22.04.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.79.30
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	22.04.2025 20:34 22.04.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID 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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen
Org.nr. 769616-6714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen för år 2024.

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 2024 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 Trekanten Liljeholmen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 20:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 12:54

DOCUMENT ID:

B1-tRchoAkl

ENVELOPE ID:

B1ORq2sAJL-B1-tRchoAkl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Trekanten för 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	22.04.2025 20:33	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	22.04.2025 20:32	Low	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