



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Triliten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Triliten med säte i Göteborg org.nr. 769634-5722 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göteborg Biskopsgården 7:5	2019-04-25	2019
Göteborg Biskopsgården 7:7	2019-04-25	2019
Göteborg Biskopsgården 7:8	2019-04-25	2019

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via Leif Bolander. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 093
36	p-platser	0
18	förråd	0
26	garageplatser (inhyrda av Poseidon)	0

Totalt 182 objekt **6 093**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 33 st 2 rok, 33 st 3 rok och 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Johansson	Ordförande (tidigare ledamot)	2024-10-28	
Yhon Joelsson	Ordförande		2024-10-28
Militon Dan Balcacian	Ledamot		
Musu Nyang	Ledamot		
Gabriela Angelova	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Johansson, Militon Dan Balcacian, Gabriela Angelova och Musu Nyang.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Johansson och Musu Nyang.

Revisor har varit: Erika Einarsson, KPMG, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Balal Redha och Jenny Pålsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 9,5% och fr o m 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

I januari 2024 bytte föreningen förvaltare, övergången gick från SBC till HSB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen har inhämtat offerter för en underhållsplan och planen kommer att upprättas under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	210	181	308	80
Skuldsättning, kr/kvm	10 147	10 285	10 505	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 147	10 285	10 505	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	144	120	211	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	793	718	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 204	4 676	4 522	4 485	3 232
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 805	-1 727	-1 902	-1 128	-264
Soliditet, %	79	79	78	78	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning och debitering av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader då föreningen är relativt nybildad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 637 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 12% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är till stor del beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	178 471 586	0	0	178 471 586
Upplåtelseavgifter, kr	59 488 414	0	0	59 488 414
Underhållsfond, kr	689 937	0	183 000	872 937
S:a bundet eget kapital, kr	238 649 937	0	183 000	238 832 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 895 128	-1 726 740	-183 000	-5 804 868
Årets resultat, kr	-1 726 740	1 726 740	-1 804 785	-1 804 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 621 868	0	-1 987 785	-7 609 653
S:a eget kapital, kr	233 028 069	0	-1 804 785	231 223 284

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 183 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till underhållsfonden. Förslag till anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 621 868
Årets resultat, kr	-1 804 785
Reservation till underhållsfond, kr	-183 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 609 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Anspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 609 653

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 203 907	4 675 730
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 955	183 709
Summa Rörelseintäkter		5 228 862	4 859 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 326 854	-1 869 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 403	-403 149
Personalkostnader	Not 6	0	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 003 890	-3 004 152
Summa Rörelsekostnader		-5 676 147	-5 355 816
Rörelseresultat		-447 285	-496 377
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 215	17 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 359 715	-1 247 828
Summa Finansiella poster		-1 357 500	-1 230 363
Resultat efter finansiella poster		-1 804 785	-1 726 740
Resultat före skatt		-1 804 785	-1 726 740
Årets resultat		-1 804 785	-1 726 740



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	291 916 206	294 920 096
Summa Materiella anläggningstillgångar		291 916 206	294 920 096
Summa Anläggningstillgångar		291 916 206	294 920 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 303	21 148
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 754 489	972 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		300 899	128 339
Summa Kortfristiga fordringar		2 101 691	1 122 333
Summa Omsättningstillgångar		2 101 691	1 122 333
Summa Tillgångar		294 017 897	296 042 429



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	237 960 000	237 960 000
Fond för yttre underhåll	872 937	689 937
Summa Bundet eget kapital	238 832 937	238 649 937

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 804 868	-3 895 128
Årets resultat	-1 804 785	-1 726 740
Summa Ansamlad förlust	-7 609 653	-5 621 868

Summa Eget kapital	231 223 284	233 028 069
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	40 772 318	40 884 030
Summa Långfristiga skulder		40 772 318	40 884 030

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 056 395	21 782 475
Leverantörsskulder		158 189	87 558
Övriga kortfristiga skulder		41 119	11 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	766 592	249 022
Summa Kortfristiga skulder		22 022 295	22 130 330

Summa Skulder		62 794 613	63 014 360
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		294 017 897	296 042 429
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-447 285	-496 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 003 890	3 004 152
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 003 890	3 004 152
Erhållen ränta	2 215	17 465
Erlagd ränta	-1 225 467	-1 249 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 333 353	1 275 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-191 066	232 854
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	332 727	-2 751 899
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	141 661	-2 519 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 475 014	-1 243 558
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-837 792	-1 340 460
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-837 792	-1 340 460
Årets kassaflöde	637 222	-2 584 018
Likvida medel vid årets början	1 117 256	3 701 274
Likvida medel vid årets slut	1 754 478	1 117 256



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid	2024	2023
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	70 år	70 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren baserat på fastigheternas nybyggnadsår. Skatt på utbetalning av tjänsteinkomster betalas enligt gällande skatteregler. Föreningen är momsregistrerad då individuell mätning och debitering av vatten utgör momspliktig verksamhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då föreningen har bytt förvaltare under året är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 481 334	4 020 221
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	96 149	71 127
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	252 144	251 938
	Hyror garage och parkeringsplatser	374 253	277 085
	Hyror övrigt	86 000	19 200
	Övriga primära intäkter	11 046	36 159
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 300 926	4 675 730
	Hyresbortfall	-97 019	0
	<i>Summa</i>	-97 019	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 203 907	4 675 730
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 955	0
	Statligt stöd och övriga intäkter	0	183 709
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 955	183 709
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-526 215	-87 194
	Snö och halk-bekämpning	-18 642	-8 794
	Reparationer	-84 717	-160 456
	El	-537 658	-451 475
	Vatten	-339 424	-277 699
	Sophämtning	-150 038	-92 754
	Fastighetsförsäkring	-94 204	-91 619
	Kabel-TV och bredband	-255 350	-252 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-320 606	-397 566
	Övriga driftkostnader	0	-49 766
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 326 854	-1 869 663

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra p-platser/garage	-256 820	-235 950
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 729	0
	Administrationskostnader	-20 939	-96 697
	Extern revision	-41 875	-43 750
	Konsultkostnader	-15 000	-24 779
	Föreningsverksamhet	-4 738	-1 973
	Övriga förvaltningskostnader	-1 303	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-345 403	-403 149

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-60 000
	Sociala avgifter	0	-18 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-78 852

Inget utfall 2024 beroende på felaktig periodisering tidigare år. Styrelsearvode 60.000 kr har betalats ut för år 2024 under året.

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 353 533	-1 246 991
	Övriga räntekostnader	-6 182	-837
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 359 715	-1 247 828

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 990 946	166 990 946
	Ingående anskaffningsvärde mark	134 284 076	134 284 076
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 407 978	3 407 978
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	304 683 000	304 683 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 762 904	-6 758 752
	Årets avskrivningar	-3 003 890	-3 004 152
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 766 794	-9 762 904
	<i>Utgående redovisat värde</i>	291 916 206	294 920 096
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	128 000 000	128 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 023 000	67 023 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 023 000	67 023 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB (2023 klientmedel SBC)	1 754 478	972 838
	Skattekonto	11	8
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 754 489	972 846

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	0,86%	2025-08-20	20 609 571	223 412
	Nordea Hypotek AB	3,96%	2026-08-27	20 609 571	223 412
	Nordea Hypotek AB	2,82%	2027-08-18	20 609 571	223 412
				61 828 713	670 236
	Långfristig del			40 772 318	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			446 824	
	Lån som ska konverteras inom ett år			20 609 571	
	Kortfristig del			21 056 395	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			670 236	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 680 944	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,55%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter			445 282	0
	Upplupna räntekostnader			134 248	90 043
	Övriga upplupna kostnader			187 062	158 979
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			766 592	249 022

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad det datum som framgår av digital signering
Göteborg

Kristina Johansson
Ordförande

Milton Dan Balcacian
Styrelseledamot

Musu Nyang
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signering

KPMG AB

Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Triliten för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Triliten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Triliten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:32:34



MUSU NYANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 18:59:18



MILITON DAN BALCACIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:41:56



ERIKA EINARSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:19:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Triliten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIKA EINARSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:20:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.