



Välkommen till årsredovisningen för Brf Triolen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 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
Amanuensen 1	2022	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam med utökad omfattning framtagen av Leif Bolander & Co AB..

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 2 992 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Setterberg	Ordförande
Eva Andersson Östholm	Styrelseledamot
Camilla Jonsson	Styrelseledamot
Claes Linder	Styrelseledamot
Erik David Molander	Styrelseledamot
Håkan Svedell	Styrelseledamot
Tony Holmström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-12. Beslut om ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har två lån hos SBAB som vid utgång av 2024 såg ut enligt nedan:

LÅN 1

Kredit institut - SBAB

Lånebelopp - 23,82 MSEK

Ränta - 4,15%

Löptid - 2026-05-19

Amortering - 120 000 SEK/år

LÅN 2

Kredit institut - SBAB

Lånebelopp - 23,99 MSEK

Ränta - 3,96%

Löptid - 2028-05-19

Amortering - 120 856 SEK/år

Föreningen har tecknat ett räntekostnadsersättningsavtal med entreprenören som säkerställer att föreningen inte drabbas av ökade kostnader med anledning av ökade räntor i förhållande till Ekonomisk plan under tre års tid (2023-2025).

Samtliga garageplatser utom en var uthyrd vid årets slut. En garageplats hyrs ut till Kinto Share.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Föreningens viktigaste leverantörer av tjänster under 2024 var följande:

- Ekonomisk förvaltning - SBC
- Fastighetsförvaltning - H2M / CBRE
- Städning (ute och inne) - XLNT
- Miljörum - Prezero
- Hushållssopor - Stockholm Avfall
- Vatten och avlopp- Stockholm Vatten
- El - Ellevio och Skellefteå Kraft
- Bredband och tv - Tele2
- Uthyrning garageplatser - Apcoa

Övriga uppgifter

Föreningen har två huvudsakliga kanaler för kommunikation:

- Externkommunikation går via brftriolen@gmail.com.
- Internkommunikation med medlemmar och hyresgäster går via Boappa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 653 374	2 928 884	142 555	-
Resultat efter fin. poster	-2 934 235	-3 704 020	29 384	-
Soliditet (%)	83	83	-	-
Yttre fond	1 096 955	127 955	-	-
Taxeringsvärde	161 045 000	161 045 000	40 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 003	880	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	85,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 979	16 060	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 979	16 060	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	165	negativt	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	220	243	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	46	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	289	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,92	18,25	-	-

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 och vatten (totalt 299 385 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. Grundorsaken till underskottet är att nivån på avgifterna i den ekonomiska planen sattes baserat på en lägre låneränta än vad som blev fallet när föreningen slutligen tecknade lånen. Genomförda avgiftshöjningar samt avgiftshöjningar kommande år tillsammans med uttag från Wallins räntekostnadsskydd skapar en ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	254 585 000	-	-	254 585 000
Fond, yttre underhåll	127 955	-	969 000	1 096 955
Balanserat resultat	-23 677	-3 704 020	-969 000	-4 696 697
Årets resultat	-3 704 020	3 704 020	-2 934 235	-2 934 235
Eget kapital	250 985 258	0	-2 934 235	248 051 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 727 697
Årets resultat	-2 934 235
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-969 000
Totalt	-7 630 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 630 932

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	3 653 374	2 928 884
Övriga rörelseintäkter	3	6 480	165 711
Summa rörelseintäkter		3 659 854	3 094 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 483 556	-1 513 594
Övriga externa kostnader	8	-272 840	-611 477
Personalkostnader	9	-85 960	-83 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 428 400	-3 431 838
Summa rörelsekostnader		-5 270 756	-5 640 393
RÖRELSERESULTAT		-1 610 902	-2 545 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 749	23 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 340 082	-1 182 144
Summa finansiella poster		-1 323 333	-1 158 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 934 235	-3 704 020
ÅRETS RESULTAT		-2 934 235	-3 704 020

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	295 713 194	299 141 594
Summa materiella anläggningstillgångar		295 713 194	299 141 594
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		295 713 194	299 141 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 795	29 390
Övriga fordringar	13	982 519	762 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	257 144	126 967
Summa kortfristiga fordringar		1 257 458	918 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		849 476	1 537 599
Summa kassa och bank		849 476	1 537 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 106 934	2 456 455
SUMMA TILLGÅNGAR		297 820 129	301 598 049

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 585 000	254 585 000
Fond för yttre underhåll		1 096 955	127 955
Summa bundet eget kapital		255 681 955	254 712 955
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 696 697	-23 677
Årets resultat		-2 934 235	-3 704 020
Summa ansamlad förlust		-7 630 932	-3 727 697
SUMMA EGET KAPITAL		248 051 023	250 985 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	47 568 900	47 809 756
Summa långfristiga skulder		47 568 900	47 809 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	240 856	240 856
Leverantörsskulder		122 584	97 491
Skatteskulder		50 117	0
Övriga kortfristiga skulder		154 892	179 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 631 756	2 284 990
Summa kortfristiga skulder		2 200 205	2 803 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 820 129	301 598 049

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 610 902	-2 545 797
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 428 400	3 431 838
	1 817 498	886 041
Erhållen ränta	16 749	23 922
Erlagd ränta	-1 944 629	-4 706 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-110 382	-3 796 485
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 953	9 546 442
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 717	-76 824 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 617	-71 074 281
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-41 000 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 000 738
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	77 843 634
Upptagna lån	0	48 171 040
Amortering av lån	-240 856	-18 291 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 856	107 723 206
ÅRETS KASSAFLÖDE	-372 473	-4 351 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 105 659	6 457 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 733 185	2 105 659

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Triolen 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	1 - 4 %
---------	---------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 517 157	2 246 862
Hysesintäkter p-plats, moms	318 740	105 650
Bredband	185 760	183 430
Varmvatten, moms	146 991	73 069
El, moms	204 260	130 154
Elintäkter laddstolpe moms	13 280	4 491
Nycklar/lås vidarefakturerings	963	1 200
Dröjsmålsränta	0	56
Pantsättningsavgift	10 266	41 686
Överlåtelseavgift	18 509	9 191
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	237 154	133 096
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	3 653 374	2 928 884

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	6 480	0
Övriga intäkter	0	165 711
Summa	6 480	165 711

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	89 232	91 546
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 532	0
Larm och bevakning	0	3 431
Städning enligt avtal	87 282	108 095
Städning utöver avtal	925	0
Hissbesiktning	6 263	0
Brandskydd	2 273	0
Gemensamma utrymmen	995	2 600
Sophantering	0	2 475
Snöröjning/sandning	10 725	3 894
Serviceavtal	26 866	25 881
Förbrukningsmaterial	838	1 343
Summa	238 931	239 266

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	5 291	763
Värmeanläggning/undercentral	7 652	0
Ventilation	0	3 431
Hissar	19 564	46 851
Summa	32 507	51 045

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	658 151	728 174
Vatten	156 783	137 811
Sophämtning/renhållning	96 238	91 957
Summa	911 172	957 942

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	62 925	52 673
Kabel-TV	98 804	201 885
Bredband	89 100	0
Fastighetsskatt	30 450	10 783
Korr. fastighetsskatt	19 667	0
Summa	300 946	265 341

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 542	2 221
Tele- och datakommunikation	8 008	2 885
Inkassokostnader	5 271	1 497
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	8 719	0
Revisionsarvoden extern revisor	75 113	37 438
Fritids och trivselkostnader	0	289
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	87 070	83 570
Överlåtelsekostnad	18 377	11 732
Pantsättningskostnad	10 553	28 232
Korttidsinventarier	0	1 867
Administration	5 073	10 265
Konsultkostnader	48 625	1 750
Övriga externa kostnader	0	429 731
Summa	272 840	611 477

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	65 411	63 527
Arbetsgivaravgifter	20 549	19 957
Summa	85 960	83 484

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 340 082	1 182 144
Summa	1 340 082	1 182 144

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 573 432	0
Årets inköp	0	41 000 738
Omklassificering från pågående nybyggnation	0	261 572 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 573 432	302 573 432
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 431 838	0
Årets avskrivning	-3 428 400	-3 431 838
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 860 238	-3 431 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	295 713 194	299 141 594
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 839 852</i>	<i>114 839 852</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 045 000	100 045 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
Summa	161 045 000	161 045 000

NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	261 572 694	261 572 694
Anskaffningar under året	0	0
Omklassificerat	0	-261 572 694
Vid årets slut	0	261 572 694

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 293	189 416
Avräkning byggare	22 690	0
Övriga kortfristiga fordringar	72 827	5 023
Transaktionskonto	384 906	315 666
Borgo räntekonto	498 804	252 394
Summa	982 519	762 499

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	97 944	0
Förutbet försäkr premier	56 735	51 578
Förutbet kabel-TV	3 613	47 651
Förutbet bredband	43 799	0
Upplupna intäkter	55 053	27 738
Summa	257 144	126 967

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-05-19	4,15 %	23 820 000	23 940 000
SBAB	2028-05-19	3,96 %	23 989 756	24 110 612
Summa			47 809 756	48 050 612
Varav kortfristig del			240 856	240 856

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 605 476 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	545	2 919
Uppl kostn el	80 219	105 536
Uppl kostn räntor	1 209 093	1 813 640
Uppl kostn vatten	29 239	24 584
Uppl kostnad Sophämtning	17 444	13 524
Uppl kostnad arvoden	0	63 527
Uppl lagstadgade soc avg	0	19 957
Förutbet hyror/avgifter	257 216	241 303
Beräkn arvode revision	38 000	0
Summa	1 631 756	2 284 990

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 171 040	48 171 040

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för 2025 höjdes med 8%.

Underskrifter

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

Stockholm

Camilla Jonsson
Styrelseledamot

Claes Linder
Styrelseledamot

Erik David Molander
Styrelseledamot

Eva Andersson Östholm
Styrelseledamot

Hanna Setterberg
Ordförande

Håkan Svedell
Styrelseledamot

Tony Holmström
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 12:49

DOCUMENT ID:

H1LKHP9DJee

ENVELOPE ID:

r1f1Sw9Dyge-H1LKHP9DJee

DOCUMENT NAME:

Brf Triolen, 769634-4857 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA JONSSON camillajonsson2@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:50 24.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.179.18.241
2. HÅKAN FREDRIK SVEDELL hakan.svedell@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:03 24.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.3.159
3. TONY HOLMSTRÖM holmstrom.tony@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:18 24.04.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.31
4. Erik David Molander erikmolander@email.com	Signed Authenticated	24.04.2025 21:48 24.04.2025 21:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.180.227
5. CLAES LINDER clali443@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 22:55 24.04.2025 22:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.26.129
6. HANNA SETTERBERG hannasetterberg@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2025 21:40 25.04.2025 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.82.63
7. EVA ERIKA ANDERSSON ÖSTHOLM eva.ostholm@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 16:16 26.04.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.64.164
8. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	28.04.2025 09:20 28.04.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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 Triolen
769634-4857**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 12:49

DOCUMENT ID:

HkdkHv9vyxx

ENVELOPE ID:

BJHJrv5vJll-HkdkHv9vyxx

DOCUMENT NAME:

rb Triolen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	28.04.2025 09:20	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	28.04.2025 09:20	Low	IP: 83.227.18.88

* 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