



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 (äkta 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 | Förvävsdatum | 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 HÄNDELSER 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 sparatet 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

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 003 890 3 004 152

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **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

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -191 066 232 854

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 332 727 -2 751 899

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <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 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -526 215 | -87 194 |
| | Snö och halk-bekämpning | -18 642 | -8 794 |
| | Reparationer | -84 717 | -160 456 |
| | EI | -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>Akkumulerade 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 Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 304 683 000 | 304 683 000 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -9 762 904 | -6 758 752 |
| | Årets avskrivningar | -3 003 890 | -3 004 152 |
| | <i>Summa Akkumulerade 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 |
|---|------------------|---|-------------------|-----------------------------|
| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
| 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 | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 445 282 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | | 134 248 | 90 043 |
| Övriga upplupna kostnader | | 187 062 | 158 979 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | 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 revisionsmed 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 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 trygghande sätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

