

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter Braxen 38 och Sköldpaddan 2 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 28 lägenheter och 5 lokaler samt garage.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st. 1 rum och kokvrå
- 2 st. 1 rum och kök
- 11 st. 2 rum och kök
- 9 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök
- 1 st. 5 rum och kök och 1 rum och kokvrå

Den totala boytan är ca 2 012 kvm, lokal med bostadsrätt ca 132 kvm. Övriga lokaler är ca 489 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Övriga fastighetsupplysningar

Värme: Fjärrvärme som förs ut till vattenförande element, betalas av Brf Trekanten.

Vatten: Kommunalt vatten, betalas av Brf Trekanten.

Elektricitet: Betalas av bostadsrättsinnehavaren för respektive lägenhet. Elförbrukningen i allmänna utrymmen betalas av Brf Trekanten.

Sopor: Sopsortering tillämpas.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK): utfördes 2002 med godkänt resultat, OVK är även utförd med godkänt resultat 2008. Nästa OVK sker 2014. 2011 utfördes en flödesmätning i samtliga lgh efter fönsterbyte.

Stamledningar: Våren 2006 gjordes en inplastning (Proline) av alla horisontella avloppsrör från samtliga lägenheter, samt alla vertikala stamledningar. Det är den enda större åtgärden av ledningarna sedan fastigheterna byggdes 1962-63.

Bredband/telefoni/TV: Sedan våren 2005 har båda fastigheterna lokala fastighetsnät dragna till samtliga lägenheter och affärslokaler. Fastighetsnäten kommunicerar med Karlstads Stadsnät, där man själv kan välja bland ett antal operatörer. Uppgradering av stadsnätet kommer att ske områdesvis fram till sommaren 2011. Hastighet upp till 1Gbit/sek kommer att erbjudas. I Com Hems egna separata nät distribueras deras TV-grundutbud (betalas av Brf Trekanten) till samtliga lägenheter. Com Hems nät uppgraderades våren 2006 till att förutom TV även distribuera bredband och telefoni.

Radongashalt, uppmätta våren 2011. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m³: 

Nygatan 3: 40 Bq/m³ och Nygatan 14: 195 Bq/m³.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har själva skött den tekniska förvaltningen.

Föreningens lokaler

Föreningen har fem affärslokaler, varav två är upplåtna med bostadsrätt, och en är överlåten till Brf Trekanten som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Nya avtal

SFA Fönsterputs och Allservice: Sköter städning.

Antalet anställda

Inga anställda.

Verksamhet under det gångna året.

Bägge fastigheterna: Renovering av båda tvättstugorna, klinker på golv, bättringsmålning samt två nya tvättmaskiner. Samtliga kopplingar och avstängningar för vatten och värme i pannrum är utbytta. Tvåårsbesiktning efter fasad och fönsterrenovering genomfördes, de anmärkningar som framkom på "synpunktsappret" och efter besiktningen är nu åtgärdade av Byggbolaget.

Nygatan 14: Expansionskärl flytta från vind till pannrum. Ny EL-Björn installerad i tvättstugan.

Nygatan 3: Målning av garage och intilliggande utrymmen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2012 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Margareta Dahlström	Suppleant	
Manuel Sandoval	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. 

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 32 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget if.

Revisorer

Kerstin Lenger
KPMG

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-08-19.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2010-04-01 med 8 % inför den renovering som bägge fastigheterna genomgått. Genomsnittlig årsavgift 564 kr/kvm för bostäder och 651 kr/kvm för lokaler.

Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler, alt 1 365 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 skall inte längre inkomstskatt utgå på föreningens ränteintäkter som avser fastighetsförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. *ℓ*

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	177 118
Årets resultat	-394 833
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-217 715

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 300
anspråktagande av yttre fond	-394 833
att i ny räkning överförs	116 818
	<hr/>
	-217 715

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *q*

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 155 927	1 154 592
Hyror		318 768	318 768
Hyror p-platser och garage		41 513	42 463
Summa nettoomsättning		<u>1 516 208</u>	<u>1 515 823</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-7 777	-
Reparation och underhåll		-832 036	-433 323
Hisskostnader		-14 218	-15 882
El		-84 760	-70 462
Värme		-254 731	-262 112
Vatten och avlopp		-63 692	-60 986
Renhållning		-65 738	-68 140
Fastighetsförsäkring		-29 705	-40 925
Kabel-TV		-32 570	-32 066
Fastighetskatt		-63 357	-64 683
Snöröjning		-106	-
Övriga driftskostnader		-31 039	-19 701
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 479 729</u>	<u>-1 068 280</u>
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-32 000	-32 000
Revisionsarvode		-11 109	-10 741
Arvode för ekonomisk förvaltning		-46 960	-45 369
Lön fastighetsskötsel		-5 983	-7 296
Lön lokalvård		-14 686	-29 085
Arvode vice värd		-4 000	-4 000
Sociala avgifter		-5 589	-17 960
Övriga externa kostnader		-11 155	-15 539
Summa övriga kostnader		<u>-131 482</u>	<u>-161 990</u>
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	<u>-178 000</u>	<u>-128 000</u>
Resultat före finansiella poster		-273 003	157 553

Resultaträkning	Not	2012	2011
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		6 471	8 163
Räntekostnader för fastighetslån		-128 301	-132 996
		<u> </u>	<u> </u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-121 830	-124 833
Resultat efter finansiella poster		-394 833	32 720
Skatt		-	17 845
		<u> </u>	<u> </u>
Årets resultat		-394 833	50 565

✓

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	4 672 892	4 819 892
Imkanal restaurang	3	23 397	35 397
Installation av bredband	4	37 050	56 050
Egna lokaler		2	2
		<hr/>	<hr/>
		4 733 341	4 911 341
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		4 736 141	4 914 141
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 849	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 851	21 420
		<hr/>	<hr/>
		26 700	21 420
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		565 176	764 895
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		591 876	786 315
Summa tillgångar		5 328 017	5 700 456

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		983 181	922 881
		<hr/>	<hr/>
		1 296 071	1 235 771
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		177 118	186 853
Årets resultat		-394 833	50 565
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		1 078 356	1 473 189
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	3 945 000	4 020 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 945 000	4 020 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143 071	-
Moms		-7 955	-10 020
Personal skatt		10 800	-
Skatteskulder		4 555	3 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 190	214 042
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		304 661	207 267
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		5 328 017	5 700 456
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar Braxen 38, Sköldpaddan 2		1 554 000	1 554 000
		421 600	421 600
		<hr/>	<hr/>
		3 228 400	3 228 400
		<hr/>	<hr/>
		5 204 000	5 204 000
		<hr/>	<hr/>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivning på föreningens fastigheter görs med 2 % per år.

Avskrivning på inventarier görs med 20% per år och på installationer och imkanal med 10% per år.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Byggnader

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 209 403
Inköp/Aktiveringar	-	150 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 540 118	-2 443 118
Årets avskrivningar	-147 000	-97 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 687 118	-2 540 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 672 892</u>	<u>4 819 892</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	13 663 000	13 663 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	6 437 000	6 437 000
	<u>20 100 000</u>	<u>20 100 000</u>

Not 3 Imkanal restaurang

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 933	-71 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 933	-83 933
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 397</u>	<u>35 397</u>

Not 4 Installation av bredband

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 894	-113 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 894	-132 894
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 050</u>	<u>56 050</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-98 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-98 743
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
,Förutbetalda försäkringspremier	24 851	21 420
Summa	<u>24 851</u>	<u>21 420</u>

Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Disp- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	312 890	922 881	186 853	50 565
Disposition av föregående års resultat	-	-	-9 735	-50 565
Avsättning yttre fond	-	60 300	-	-
Årets resultat	-	-	-	-394 833
Eget kapital 2012-12-31	312 890	983 181	177 118	-394 833

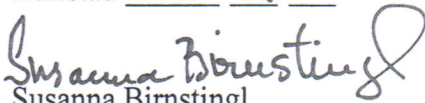
Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2012-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	3,15	Rörlig	30 000 kr	1 312 500 kr
SEB	2,85	Rörlig	25 000 kr	2 632 500 kr
Totalt			75 000 kr	3 945 000kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	5 658	6 124
Fjärrvärme	30 000	53 484
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	96 860	133 926
Upplupna revisionsarvodena	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	3 675	936
El	7 663	8 234
Övriga poster	334	1 338
Summa	<u>154 190</u>	<u>214 042</u>

Karlstad 2013 - 02 - 27



Susanna Birnstingl
Ordförande

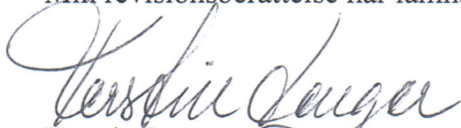


Peter Friessnegg
Vice ordförande



Marianne Nyberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 03 - 06



Kerstin Lenger
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten, org. nr 773200-0174

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trekantens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2012.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

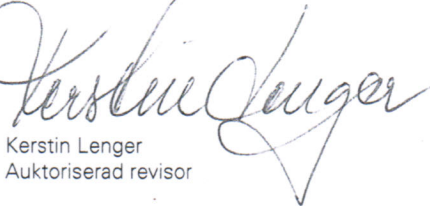
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Karlstad den 6 mars 2013



Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor