

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Trekanten

773200-0174

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trekanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Braxen 38 och Sköldpappan 2 Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 och parkering. Två lokaler, nr 501 och 502 är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

3st 1 rum och kokvrå

2st 1 rum och kök

11st 2 rum och kök

9st 3 rum och kök

2st 4 rum och kök

1st 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 i Länsförsäkringar fr.o.m. oktober 2016. Bostadsrättsförsäkring ingår för samtliga bostadsrätter.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens byggnadstaxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2022 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Anton Karlsson	Ledamot	
Sebastian Skoglund	Ledamot	
Viktoria Hedström	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 52 900 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Peter Rosengren/Lorka revision	Ordinarie
Lorka revision	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-03.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Hus och Fastighetsservice	Fastighetsskötsel/ Lokalvård
Sappa, Telia	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
C G Kull	Brandredskap
Movent	Ventilation
Nordisk Hiss	Service av hissar

Nya avtal

Inga nya avtal har tecknats under räkenskapsåret.

Föreningens lokaler

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

Brf Trekantens hemsida

trekanten.bostadsratterna.se

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 försäljningar ägt rum.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Laddstolpar planeras att bli installerade under 2023, beslut togs på årsmötet 2022

Nygatan 3:

Inget att rapportera finns. Allt lugnt.

Nygatan 14:

Inget att rapportera. Allt lugnt.

Kommande arbeten:

Båda fastigheterna: Inga överhängande arbeten finns inlagda. Uppkommer det problem så löser styrelsen dem så fort de uppstår. Styrelsen har en ”underhållsplan”, upprättad 2002 av HSB. Inget stort finns noterat för kommande räkenskapsår. Noteras skall att det mesta som finns upplagt för årlig åtgärd, redan är utfört. Vi ligger med andra ord i framkant.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar för 2022 ett positivt resultat om 221 tkr. kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt om 339 tkr, se kassaflödesanalys på sida 8. Under 2022 har föreningen fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna för samtliga lokaler höjdes fr.o.m. 2013-10-01 med 10 %. Genomsnittlig årsavgift 579 kr/kvm för bostäder och 425 kr/kvm för lokaler.

Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler, alt 1 519 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 586	1 535	1 578	1 578
Resultat efter finansiella poster	221	127	292	39
Lån per m ² (kr)	1 439	1 476	2 010	2 048
Räntekänslighet (%)	2	3	4	4
Sparande per m ² (kr) totalyta	182	169	214	220
Energikostnad per m ² (kr) totalyta	229	234	191	212
Soliditet (%)	34,8	31,5	24,4	19,9
Balansomslutning	4 984	4 803	5 678	5 483

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	312 890	686 681	384 508	127 123	1 511 202
Disposition av föregående års resultat			127 123	-127 123	0
Avsättning yttre fond		75 000	-75 000	0	0
				0	0
Årets resultat				221 320	221 320
Eget kapital 2022-12-31	312 890	761 681	436 631	221 320	1 732 522

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	436 631
Årets resultat	221 320
Återstår till föreningsstämmans förfogande	657 951

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 126
att i ny räkning överföres	597 825
	657 951

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 586 417	1 535 254
Övriga rörelseintäkter		0	125
Summa rörelseintäkter		1 586 417	1 535 379
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 007 153	-1 058 696
Övriga externa kostnader	4	-89 065	-102 556
Personalkostnader och arvoden	5	-63 909	-67 791
Avskrivningar	6	-147 000	-147 000
Summa rörelsekostnader		-1 307 127	-1 376 043
Resultat före finansiella poster		279 290	159 336
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 981	-32 219
Summa finansiella poster		-57 970	-32 213
Resultat efter finansiella poster		221 320	127 123
Årets resultat		221 320	127 123

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 202 892	3 349 892
Summa materiella anläggningstillgångar		3 202 892	3 349 892
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Egna lägenheter		2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 802	2 802
Summa anläggningstillgångar		3 205 694	3 352 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	12 797	13 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 336	65 541
Summa kortfristiga fordringar		67 133	78 686
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 711 370	1 371 757
Summa kassa och bank		1 711 370	1 371 757
Summa omsättningstillgångar		1 778 503	1 450 443
SUMMA TILLGÅNGAR		4 984 197	4 803 137

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Fond för yttre underhåll		761 681	686 681
Summa bundet eget kapital		1 074 571	999 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		436 631	384 508
Årets resultat		221 320	127 123
Summa fritt eget kapital		657 951	511 631
Summa eget kapital		1 732 522	1 511 202
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 895 000	2 970 000
Leverantörsskulder		91 463	113 193
Skatteskulder		0	9 941
Övriga skulder		4 204	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	261 008	198 801
Summa kortfristiga skulder		3 251 675	3 291 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 984 197	4 803 137

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	221 320	127 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	147 000	147 000
Betald skatt	-14 546	-2 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	353 774	271 610
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	11 206	2 941
Förändring av leverantörsskulder	-21 730	38 374
Förändring av kortfristiga skulder	71 363	31 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 613	344 698
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-75 000	-1 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-1 075 000
Årets kassaflöde	339 613	-730 302
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 371 757	2 102 059
Likvida medel vid årets slut	1 711 370	1 371 757

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas;
Byggnader 50 år.

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

Fordringar

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

Skulder till kreditinstitut

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 164 399	1 164 399
Hyror	379 431	328 267
Hyror p-platser och garage	42 588	42 588
Övrigt		125
Summa	1 586 418	1 535 379

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	98 124	96 424
Reparation och underhåll	128 476	188 718
Hisskostnader	29 430	27 183
El	90 245	52 645
Värme	308 157	329 532
Vatten och avlopp	63 220	88 713
Renhållning	51 864	46 739
Fastighetsförsäkring	32 759	30 026
Kabel-TV	77 465	50 113
Fastighetsavgift	75 608	86 772
Övriga driftkostnader	51 804	38 281
Obligatorisk ventilationskontroll	0	23 550
Summa	1 007 152	1 058 696

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	13 784	11 784
Förvaltningskostnader	57 771	57 440
Konsultkostnader	2 909	7 868
Övriga föreningskostnader	14 601	25 464
	89 065	102 556

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	52 899	46 200
Vicevärd	0	10 000
Sociala avgifter	11 010	11 591
Summa	63 909	67 791

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 010 118	-3 863 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 157 118	-4 010 118
Utgående redovisat värde	3 202 892	3 349 892
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	22 337 000	17 411 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	10 838 000	15 051 000
	33 175 000	32 462 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	745	8 190
Moms	0	4 953
Skattefordran	12 052	2
Summa	12 797	13 145

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 656	24 206
Sappa	10 153	9 658
Vänerförvaltning AB	0	14 413
Fastighetsskötsel	8 007	8 347
Bostadsrätterna	5 126	4 980
Telia	5 393	4 037
Summa	54 335	65 641

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,34	Rörlig	30 000	12 500
SEB	4,27	Rörlig	45 000	1 882 500
SEB	4,37	Rörlig		1 000 000
Totalt			75 000	2 895 000
Kortfristig del av långfristig skuld				2 895 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Samtliga skulder löper med rörlig ränta. Syftet är att förlänga lånen. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 75 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 820 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	3 041	1 400
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	123 836	125 104
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
El	19 487	7 000
SFA	0	3 800
Fjärrvärme	48 487	49 997
Avgifter	0	1 500
Reparation och underhåll	46 279	0
Övrigt	7 877	0
Summa	261 007	198 801

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar Braxen 28, Sköldpaddan 2	1 554 000	1 554 000
	421 600	421 600
	1 000 000	3 228 400
	2 228 400	
Summa	5 204 000	5 204 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Karlstad

Susanna Birnstingl
Ordförande

Anton Karlsson
Ledamot

Marianne Nyberg
Sekreterare

Sebastian Skoglund
Ledamot

Viktoria Hedström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.