

**Brf Trekanten**  
**Org nr 773200-0174**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

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

## 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 6 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.

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. 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 2002. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m<sup>3</sup>: Nygatan 3: 40 Bq/m<sup>3</sup> och Nygatan 14: 130 Bq/m<sup>3</sup>. Enligt Anticimex som utfört energideklaration i bägge fastigheterna behövdes ingen ny radonmätning 2008 *k*

### **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 fyra affärslokaler, varav en är upplåten med bostadsrätt, och två är överlåtna till Brf Trekanten som hyrs ut.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

### Nya avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Nordisk Hiss.

### Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd. Mats Eriksson är vaktmästare.

### **Verksamhet under året som gått**

Nygatan 3 & 14; PCB-mätning utförd av Ramböll, Energideklaration av bägge fastigheterna utförd av Anticimex, resultaten av energideklarationerna finns anslagna i porten.

Nygatan 3; Nytt skyltfönster i Pantbankens lokal

Nygatan 14; Nya motorvärmare installerade

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2008-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Martin Blix	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Kjell Åkerström	Suppleant	
Peter Friessnegg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 30 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

**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 2006-07-01 med 5%. Genomsnittlig årsavgift 511 kr/kvm för bostäder och 567 kr/kvm för lokalen.

Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder och 1% för lokaler, alt 1.200 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen betalar inkomstskatt på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

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

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Reservfond	-176 420
Årets resultat	118 247
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-58 173</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-58 173

-58 173

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		1 052 424	1 046 754
Hyror		318 768	312 216
Övriga intäkter/fsg lokal		-	100 000
Hyror p-platser och garage		42 588	43 813
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 413 780</b>	<b>1 502 783</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparation och underhåll		-339 886	-857 622
Hisskostnader		-8 121	-5 368
El		-39 566	-48 316
Värme		-231 104	-211 845
Vatten och avlopp		-45 339	-55 143
Renhållning		-58 786	-55 603
Fastighetsförsäkring		-41 275	-38 159
Kabel-TV		-34 487	-25 968
Fastighetsskatt		-61 990	-62 639
Övriga driftskostnader		-7 895	-34 238
Administrationsomkostnader		-4 310	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-872 759</b>	<b>-1 394 901</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-30 000	-30 000
Revisionsarvode		-10 065	-11 063
Arvode för ekonomisk förvaltning		-39 957	-38 358
Lön fastighetsskötsel		-9 081	-21 978
Lön lokalvård		-27 595	-29 262
Arvode vice värd		-4 000	-4 000
Konsultarvoden		-33 865	-2 500
Sociala avgifter		-22 880	-25 661
Övriga externa kostnader		-5 978	-8 521
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-183 421</b>	<b>-171 343</b>
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-128 000	-129 516
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>229 600</b>	<b>-192 977</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		26 758	27 499
Räntekostnader för fastighetslån		-130 619	-114 770
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-103 861	-87 271
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		125 739	-280 248
Skatt		-7 492	-7 699
<b>Årets resultat</b>		<u>118 247</u>	<u>-287 947</u> <i>Q</i>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	2 605 285	2 702 285
Imkanal restaurang	3	71 397	83 397
Installation av bredband	4	113 050	132 050
Egna lokaler		2	2
		<hr/>	<hr/>
		2 789 734	2 917 734
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 792 534	2 920 534
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		89 645	2 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 205	37 357
		<hr/>	<hr/>
		121 850	40 240
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		907 135	1 349 377
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 028 985	1 389 617
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		3 821 519	4 310 151

✍



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		808 857	808 857
		<u>1 121 747</u>	<u>1 121 747</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		-176 420	111 527
Årets resultat		118 247	-287 947
		<u>1 063 574</u>	<u>945 327</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	2 571 750	2 626 250
		<u>2 571 750</u>	<u>2 626 250</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 071	577 238
Personal skatt		11 703	45 372
Övriga kortfristiga skulder		-1 606	1 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	169 027	114 238
		<u>186 195</u>	<u>738 574</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 821 519</u>	<u>4 310 151</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar Braxen 38, Sköldpaddan 2		1 554 000	1 554 000
		421 600	421 600
		1 000 000	1 000 000
		<u>2 975 600</u>	<u>2 975 600</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	4 854 403	4 854 403
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	4 854 403	4 854 403
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 152 118	-2 055 118
Årets avskrivningar	-97 000	-97 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 249 118	-2 152 118
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>2 605 285</u>	<u>2 702 285</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde Braxen 38	9 471 000	9 471 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	4 323 000	4 323 000
	<u>13 794 000</u>	<u>13 794 000</u>

**Not 3 Imkanal restaurang**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>119 330</u>	<u>119 330</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 933	-23 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-47 933</u>	<u>-35 933</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>71 397</u>	<u>83 397</u>

**Not 4 Installation av bredband**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>188 944</u>	<u>188 944</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 894	-37 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-75 894</u>	<u>-56 894</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>113 050</u>	<u>132 050</u>

*✍*

**Not 5 Inventarier**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>98 743</u>	<u>98 743</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-97 227
-Avskrivningar	-	-1 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-98 743</u>	<u>-98 743</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	32 205	30 540
Kabel-TV	-	6 817
Summa	<u>32 205</u>	<u>37 357</u>

**Not 7 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2007-12-31	312 890	808 857	111 527	-287 947
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-287 947	287 947
Eget kapital 2008-12-31	<u>312 890</u>	<u>808 857</u>	<u>-176 420</u>	<u>118 247</u>
				118 247

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

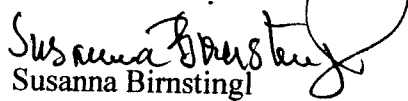
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2008-12-31	Lånebelopp 2008-12-31
SEB	3,62	Rörlig	24 500 kr	1 139 000 kr
SEB	3,62	Rörlig	30 000 kr	1 432 500 kr
<b>Totalt</b>			<b>54 500 kr</b>	<b>2 571 500,00</b>


*Samtliga lån förfaller inom 5 ar.*

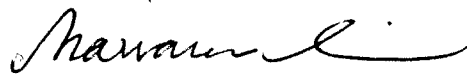
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	74 556	67 612
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	12 647	19 140
El	6 867	7 187
NVS	-	10 399
Lorensbergs El	34 917	-
Anticimex	28 260	-
Övriga poster	1 780	-100
<b>Summa</b>	<u>169 027</u>	<u>114 238</u>

Karlstad 2009-05-15

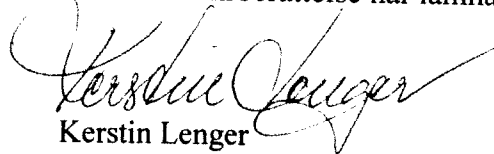
  
Susanna Birnstingl  
Ordförande

  
Martin Blix  
Vice ordförande

  
Marianne Eriksson  
Sekreterare



Min revisionsberättelse har lämnats 2009-05-20.



Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten

Org nr 773200-0174

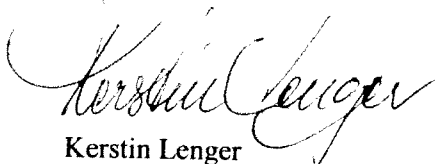
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 20 maj 2009



Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor