

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 uppdaterades våren 2006 till att förutom TV även distribuera bredband och telefoni. **2015-02-28 kommer Com hem att släckas, detta innebär att bredband och fast telefoni inte längre kommer att fungera. TV-utbudet kommer då att överföras till Sappa. Allt detta informerades om på extra medlemsmöte den 16/10-13. Påminnelse angående denna ändring av leverantör kommer att delas ut under 2014.**

Radongashalt, uppmätta våren 2011. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m<sup>3</sup>:  
Nygatan 3: 40 Bq/m<sup>3</sup> och Nygatan 14: 195 Bq/m<sup>3</sup>. Enligt Anticimex som utfört energideklaration i bägge fastigheterna behövdes ingen ny radonmätning 2009.

#### **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 två är upplåten med bostadsrätt, och en är överlåtten 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 medelst testamenterat arv.

#### **Nya avtal**

Inga

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen haft ett företag anställt: SFA Fönsterputs & Allservice.

#### **Verksamhet under det gångna året.**

**Nygatan 3:** Nya armaturer i nedfarten till garaget, soprummet och i utrymmet där papperssortering finns.

**Nygatan 14:** Nytt större sophus byggt. Byte av fläktaggregat i fläktrum.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2013 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 7 protokollförda sammanträden samt ett extra medlemsmöte för introduktion av Sappa som ny distributör av TV- utbud.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		1 161 562	1 155 927
Hyror		326 664	318 768
Hyror p-platser och garage		42 588	41 513
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 530 814</b>	<b>1 516 208</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Arvode för teknisk förvaltning		-30 668	-7 777
Reparation och underhåll		-377 102	-832 036
Hisskostnader		-14 356	-14 218
El		-65 175	-84 760
Värme		-283 355	-254 731
Vatten och avlopp		-63 729	-63 692
Renhållning		-51 678	-65 738
Fastighetsförsäkring		-33 670	-29 705
Kabel-TV		-40 374	-32 570
Fastighetsskatt		-70 270	-63 357
Snöröjning		-	-106
Övriga driftskostnader		-31 163	-31 039
Administrationsomkostnader		-1 634	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 063 174</b>	<b>-1 479 729</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-32 000	-32 000
Revisionsarvode		-10 188	-11 109
Arvode för ekonomisk förvaltning		-48 407	-46 960
Lön fastighetsskötsel		-	-5 983
Lön lokalvård		-	-14 686
Arvode vice värd		-4 000	-4 000
Sociala avgifter		-4 696	-5 589
Övriga kostnader		-13 378	-11 155
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-112 669</b>	<b>-131 482</b>
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-178 000	-178 000
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>176 971</b>	<b>-273 003</b>

*2*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1 343	6 471
Räntekostnader för fastighetslån		-108 984	-128 301
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-107 641	-121 830
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		69 330	-394 833
<b>Årets resultat</b>		<u>69 330</u>	<u>-394 833</u>

k

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	4 525 892	4 672 892
Imkanal restaurang	3	11 397	23 397
Installation av bredband	4	18 050	37 050
Egna lokaler		2	2
		<hr/>	<hr/>
		4 555 341	4 733 341
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 558 141</b>	<b>4 736 141</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 866	1 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 457	24 851
		<hr/>	<hr/>
		28 323	26 700
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		747 343	565 176
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>775 666</b>	<b>591 876</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 333 807</b>	<b>5 328 017</b>

*2*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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		648 648	983 181
		<u>961 538</u>	<u>1 296 071</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		116 818	177 118
Årets resultat		69 330	-394 833
		<u>1 147 686</u>	<u>1 078 356</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	3 870 000	3 945 000
		<u>3 870 000</u>	<u>3 945 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		123 951	143 071
Moms		1 310	-7 955
Personal skatt		10 800	10 800
Skatteskulder		8 786	4 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	171 274	154 190
		<u>316 121</u>	<u>304 661</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>5 333 807</u>	<u>5 328 017</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar Braxen 38, Sköldpaddan 2		1 554 000	1 554 000
		421 600	421 600
		<u>3 228 400</u>	<u>3 228 400</u>
		5 204 000	5 204 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Q

## 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>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	7 360 010	7 360 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	7 360 010	7 360 010
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 687 118	-2 540 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 834 118	-2 687 118
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>4 525 892</u>	<u>4 672 892</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde Braxen 38	12 938 000	13 663 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	6 269 000	6 437 000
	<u>19 207 000</u>	<u>20 100 000</u>



**Not 3 Imkanal restaurang**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	119 330	119 330
Ingående ackumulerade avskrivningar	-95 933	-83 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-107 933	-95 933
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>11 397</u>	<u>23 397</u>

**Not 4 Installation av bredband**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	188 944	188 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-151 894	-132 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-170 894	-151 894
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>18 050</u>	<u>37 050</u> <i>g</i>

**Not 5 Inventarier**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 743</b>	<b>98 743</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-98 743
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 743</b>	<b>-98 743</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	26 457	24 851
<b>Summa</b>	<b><u>26 457</u></b>	<b><u>24 851</u></b>

**Not 7 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Disp- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	312 890	983 181	177 118	-394 833
Disposition av föregående års resultat	-	-	-60 300	394 833
Avsättning yttre fond	-	-334 533	-	-
Årets resultat	-	-	-	69 330
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>312 890</b>	<b>648 648</b>	<b>116 818</b>	<b>69 330</b>

*Q*

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2013-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,75	Rörlig	30 000 kr	1 282 500 kr
SEB	2,61	Rörlig	45 000 kr	2 587 500 kr
<b>Totalt</b>			<b>75 000 kr</b>	<b>3 870 000kr</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

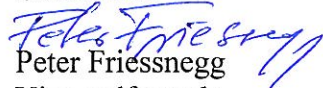
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	4 536	5 658
Fjärrvärme	32 821	30 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112 177	96 860
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	3 675	3 675
El	4 265	7 663
SFA	3 800	-
Övriga poster	-	334
<b>Summa</b>	<u>171 274</u>	<u>154 190</u>

Karlstad 5 - 3 - 2014



Susanna Birnstingl

Ordförande



Peter Friessnegg

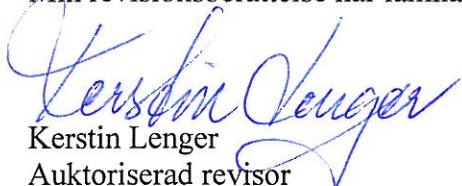
Vice ordförande



Marianne Nyberg

Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 6 - 3 - 2014



Kerstin Lenger

Auktoriserad revisor

## 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 2013.

#### *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 2013 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 2013.

#### *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 2014

  
Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor