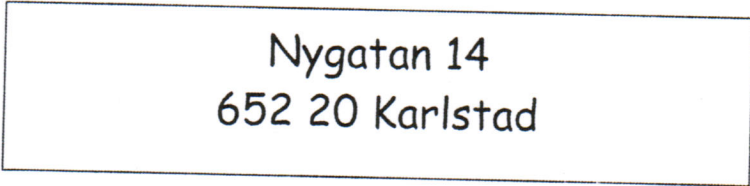


Årsredovisning

2009-01-01 - 2009-12-31



Brf
Trekanten



Nygatan 14
652 20 Karlstad

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

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 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. Nästa OVK sker 2012.

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/m³: Nygatan 3: 40 Bq/m³ och Nygatan 14: 130 Bq/m³. 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 en är upplåten med bostadsrätt, och två är överlåtna till Brf Trekanten som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

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

Nya avtal

Inga

Antalet anställda

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

Verksamhet under det gångna året.

Branden Nygatan 3, 209-07-22

En brand utbröt i brandväggen mellan fastigheterna Nygatan 1 och Nygatan 3 den 22/7. Räddningstjänsten tillkallades kl. 07.00. Som tur var skadades ingen människa. Det blev svårsläckt men allt gick bra. Styrelsen beslutade att efter detta tillbud installera brandvarnare i trapphuset och utrymningsskyltar i fastigheten, så gjordes även på Nygatan 14. Allt gjordes efter Räddningstjänstens anvisningar, de besiktigade åtgärderna som godkändes av R.t. I samband med detta åtgärdades även rökluckan i fastigheten Nygatan 3, samtliga brandsläckare kontrollerades. C.G. Kull har utfört alla åtgärder, föreningen har sedan flera år ett serviceavtal med dem gälland kontroll av all brandsäkerhet. Länsförsäkringar Mats-Ola Levein har hand om försäkringsärendet/brand.

Vattenläckage i slits Nygatan 14.

I april 2009 upptäcktes ett läckage i en slits på Nygatan 14. Detta innebar en hel del borrhande och torkande. Det tog flera månader att få det torrt i slitsen så att arbetet kunde gå vidare. Flera badrum fick vattenskador i samband med detta. Allt är nu åtgärdat. Länsförsäkringar Leif Larsson och NVS har samarbetat i detta ärende.

Nygatan 3

2009-06-16 installerades en kondensavfuktare i tvättstugan. NVS gjorde detta.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2009-05 -25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Martin Blix	Suppleant	
Emil Thyberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 37 000 kr.

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

Revisorer

Kerstin Lenger	Ordinarie
KPMG	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes fr o m 2009-04-01 med 2%. Genomsnittlig årsavgift 535 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 1.276 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen betalar inkomstskatt på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Reservfond	-58 174
Årets resultat	111 898
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>53 724</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs

53 724

53 724

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 070 370	1 052 424
Hyror		318 768	318 768
Hyror p-platser och garage		42 735	42 588
Summa nettoomsättning		1 431 873	1 413 780
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-370 964	-339 886
Hisskostnader		-8 057	-8 121
El		-62 912	-39 566
Värme		-250 931	-231 104
Vatten och avlopp		-64 112	-45 339
Renhållning		-65 093	-58 786
Fastighetsförsäkring		-43 496	-41 275
Kabel-TV		-28 515	-34 487
Fastighetsskatt		-66 272	-61 990
Övriga driftskostnader		-16 527	-7 895
Administrationsomkostnader		-	-4 310
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-976 879	-872 759
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-37 000	-30 000
Revisionsarvode		-10 373	-10 065
Arvode för ekonomisk förvaltning		-42 218	-39 957
Lön fastighetsskötsel		-10 690	-9 081
Lön lokalvård		-28 408	-27 595
Arvode vice värd		-4 000	-4 000
Konsultarvoden		-2 775	-33 865
Sociala avgifter		-24 423	-22 880
Övriga externa kostnader		-9 937	-5 978
Summa övriga kostnader		-169 824	-183 421
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-128 000	-128 000
Resultat före finansiella poster		157 170	229 600

Resultaträkning	Not	2009	2008
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 011	26 758
Räntekostnader för fastighetslån		-46 018	-130 619
Summa resultat från finansiella investeringar		-45 007	-103 861
Resultat efter finansiella poster		112 163	125 739
Skatt		-265	-7 492
Årets vinst		<u>111 898</u>	<u>118 247</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	2 508 285	2 605 285
Imkanal restaurang	3	59 397	71 397
Installation av bredband	4	94 050	113 050
Egna lokaler		2	2
		<hr/>	<hr/>
		2 661 734	2 789 734
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		2 664 534	2 792 534
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		92 588	89 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 870	32 205
		<hr/>	<hr/>
		126 458	121 850
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 145 829	907 135
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 272 287	1 028 985
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		3 936 821	3 821 519
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	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		-58 174	-176 420
Årets vinst		111 898	118 247
		<u>1 175 471</u>	<u>1 063 574</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	2 517 250	2 571 750
		<u>2 517 250</u>	<u>2 571 750</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	7 071
Personal skatt		1 680	10 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	242 420	169 027
		<u>244 100</u>	<u>186 195</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>3 936 821</u>	<u>3 821 519</u>
Ställda säkerheter			
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>
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>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 854 403	4 854 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 854 403	4 854 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 249 118	-2 152 118
Årets avskrivningar	-97 000	-97 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 346 118	-2 249 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 508 285</u>	<u>2 605 285</u>
Taxeringsvärde		
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>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 933	-35 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 933	-47 933
Utgående restvärde enligt plan	<u>59 397</u>	<u>71 397</u>

Not 4 Installation av bredband

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 894	-56 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 894	-75 894
Utgående restvärde enligt plan	<u>94 050</u>	<u>113 050</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>98 743</u>	<u>98 743</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-98 743
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>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	33 870	32 205
Summa	<u>33 870</u>	<u>32 205</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 2008-12-31	312 890	808 857	-176 420	118 247
Disposition av föregående års resultat	-	-	118 247	-118 247
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111 898</u>
Eget kapital 2009-12-31	312 890	808 857	-58 173	111 898

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2009-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
SEB	1,25	Rörlig	24 500 kr	1 114 750 kr
SEB	1,50	Rörlig	30 000 kr	1 402 500 kr
Totalt			54 500 kr	2 517 250 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	890	-
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	88 540	74 556
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	1 306	12 647
El	8 334	6 867
NVS	114 288	-
Lorensbergs El	-	34 917
Anticimex	-	28 260
Energiekonomi	8 190	-
Vänerförvaltning AB	10 772	-
Övriga poster	100	1 780
Summa	<u>242 420</u>	<u>169 027</u>

Karlstad _____ - ____ - ____

Susanna Birnstingl
Ordförande

Marianne Eriksson
Sekreterare

Peter Friessnegg
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor