

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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 i Länsförsäkringar fr.o.m. oktober 2016.

Bostadsrättsförsäkring ingår för samtliga bostadsrätter.

- 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 i samtliga lägenheter och lokaler 2015 i bägge fastigheterna. En del åtgärder fick tas, allt är godkänt och klart. Stamledning: 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.

- Avloppsledningar och dagvattenledningar är till stor del kontrollerade och renoverade/utbytta i bägge fastigheterna.
- 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. TV-utbudet tillhandahålls av Sappa. Alla bostadsrättshavare har fått en Box eller Modul från Sappa. **Betonas skall att dessa boxar och moduler är Brf Trekantens egendom. Vid försäljning av lgh skall dessa lämnas åter till Brf.**
- Nygatan 3: Radongashalt, uppmätta våren 2017, 80 Bq/m³. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m³.
- Nygatan 14: Radonmätning gjord 2015 i fastigheten Nygatan 14: 194 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 fastigheterna.

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 40 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 försäljning ägt rum.

Nya avtal

Nytt avtal med Karlstads Energi rörande el-leverans upprättat 2016. Gäller bägge fastigheterna.

Antalet anlitade företag med avtal

Under året har föreningen haft följande företag anlitade:

Fastighetsskötsel: Såsom städning och yttre tillsyn sköts sedan 2016-11-01 av

Hus och Fastighetservice i Karlstad

C G Kull, brandredskap

Energi & Fastighet, ventilation

Nordisk Hiss: Service av hissar

Brf Trekantens hemsida.
trekanten.bostadsrattarna.se

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Nygatan 3:

Dagvattenledningar från takbrunnar har bytts ut och även fått en bättre lutning så att avrinningen skall fungera bra. Dessa ligger i vindsförråden, detta arbete påbörjades i december 2017 och avslutades i januari 2018.

Källare: Golv och dörrar har målats om, så även soprum och därtill hörande plats för sopsortering.

Pantbanken: 2 fönster har bytts ut efter en gammal vattenskada från tak.

Tak: Frykåsens Byggplåt har gjort en översyn och skall åtgärda en del saker under våren. Inget överhängande.

Nygatan 14: Nytt plåttak monterades i september-oktober 2017, detta arbete utfördes av Frykåsens Byggplåt, besiktning gjordes av Klara Arkitekter i oktober samma år och arbetet fick godkänt. Även de elkablar som ligger på taket byttes ut då det var kortslutning och vatten i eldosorna. Detta arbete gjordes av Sjöbackens El.

Torkrum: Ny tumlare är installerad, den gamla hade brunnit.

Rastaurangen: Renovering av personaltoa/dusch i källarplan är gjord.

Nytt staket mot Götgatan monterat.

Kommande arbeten:

Nygatan 3: Målning av tak kommer att ske när vädret tillåter. Omläggning av värmekablar på tak skall göras efter målning, Sjöbackens El utför detta arbete.

Bägge fastigheterna: Det har varit inbrott och då har porten, Nyg.14, brutits upp och bakdörren, Nyg 3, utsatts för skadegörelse. Ny dörr bakgård är beställd med låsskyddslist och bägge portarna kommer att förses med skyddslist, på portarna är dessa monterade 2019-01-24.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Magnus Lööf	Suppleant	
Amanda Nilsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 39 600 kr + 2000 kr i vicevärdsarvode för varje fastighet. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Peter Rosengren
KPMG

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-08.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för samtliga lokaler höjdes fr.o.m. 2013-10-01 med 10 %. Genomsnittlig årsavgift 564 kr/kvm för bostäder och 651 kr/kvm för lokaler.

Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler, alt 1 377 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Efter en 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.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	312 890	903 648	204 322	-516 967
Disposition av föregående års resultat	-	-516 967	-	516 967
Avsättning yttre fond	-	75 000	-75 000	-
Årets resultat	=	=	=	<u>148 564</u>
Eget kapital 2018-12-31	312 890	461 681	129 322	148 564

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 579	1 577	1 581	1 554	1 562
Resultat efter finansnetto, tkr	149	-517	64	25	184
Soliditet, %	19,1	22,9	28,0	25,0	24,6
Balansomslutning, tkr	5 531	5 444	5 071	5 354	5 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	129 322
Årets resultat	<u>148 564</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>277 886</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 000
att i ny räkning överförs	<u>202 886</u>
	<u>277 886</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 577 711	1 576 432
Övriga intäkter		<u>1 498</u>	<u>1 049</u>
Summa rörelseintäkter		1 579 209	1 577 481
Rörelsekostnader			
Drift-och underhållskostnader	3	-1 195 724	-1 866 001
Personalkostnader och arvoden	4	-51 711	-51 711
Avskrivningar	5	<u>-147 000</u>	<u>-147 000</u>
Summa rörelsekostnader		-1 394 435	-2 064 712
Resultat före finansiella poster		184 774	-487 231
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		658	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-36 868</u>	<u>-29 736</u>
Summa resultat poster		-36 210	-29 736
Resultat efter finansiella poster		148 564	-516 967
Årets resultat		<u>148 564</u>	<u>-516 967</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	3 790 893	3 937 892
Anläggningstillgångar/egnalägenheter		<u>2</u>	<u>2</u>
		<u>3 790 895</u>	<u>3 937 894</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 793 695</u>	<u>3 940 694</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 564	-
Övriga kortfristiga fordringar	6	13 206	22 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>57 705</u>	<u>40 599</u>
		<u>82 475</u>	<u>63 488</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		<u>1 654 838</u>	<u>1 460 815</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 737 313</u>	<u>1 524 303</u>
Summa tillgångar		<u>5 531 008</u>	<u>5 464 997</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll	<u>461 681</u>	<u>903 648</u>
	<u>774 571</u>	<u>1 216 538</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	129 322	204 322
Årets resultat	<u>148 564</u>	<u>-516 967</u>
Summa eget kapital	<u>1 052 457</u>	<u>903 893</u>

Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	8	<u>4 120 000</u>	<u>4 195 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>4 120 000</u>	<u>4 195 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	75 000	75 000
Leverantörsskulder		91 800	94 458
Skatteskulder		17 531	22 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>174 220</u>	<u>174 102</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>358 551</u>	<u>366 104</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 531 008</u>	<u>5 464 997</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror avsiseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 22%.

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	1 164 422	1 164 544
Hyror	372 599	370 449
Hyror p-platser och garage	<u>42 188</u>	<u>42 588</u>
Summa	1 579 209	1 577 581

Not 3 Drift och underhållskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode för teknisk förvaltning	98 563	95 745
Rep och underhåll	327 505	929 070
Hisskostnader	13 034	12 035
El	41 578	52 682
Värme	320 729	292 103
Vatten och avlopp	75 215	76 892
Renhållning	40 396	38 339
Fastighetsförsäkring	27 770	26 852
Kabel-TV	41 545	43 585
Fastighetsavgift	78 516	76 780
Övriga driftskostnader	43 819	77 992
Revisionsarvode	12 030	12 398
Konsultarvode	-	56 724
Arvode för ekonomisk förvaltning	55 498	54 251
Övriga kostnader	<u>19 526</u>	<u>20 553</u>
Summa	1 195 724	1 866 001

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	39 600	39 600
Vicevärd	4 000	4 000
Sociala avgifter	<u>8 111</u>	<u>8 111</u>
Summa	51 711	51 711

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 422 118	-3 275 118
Årets avskrivningar	<u>-147 000</u>	<u>-147 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 569 118	-3 422 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 790 892</u>	<u>3 937 892</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	16 681 000	16 681 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	<u>8 292 000</u>	<u>8 292 000</u>
	24 973 000	24 973 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	355	1 613
Moms	<u>12 851</u>	<u>21 276</u>
	<u>13 206</u>	<u>22 889</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	21 158	20 717
Sappa	9 599	9 599
Vänerförvaltning AB	14 079	5 483
Fastighetskötsel	7 979	-
Bostadsrätterna	<u>4 890</u>	<u>4 800</u>
Summa	<u>57 705</u>	<u>40 599</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2018-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
------------	---------	-------------------------	-------------------------	-----------------------

SEB	0,95	Rörlig	30 000 kr	1 132 500 kr
SEB	0,83	Rörlig	45 000kr	2 062 500kr
SEB	0,89	Rörlig	0	1 000 000 kr
Totalt			75 000kr	4 195 000kr
Avgår kortfristig del				<u>- 75 000 kr</u>
Långfristig del av skuld till kreditinstitut				4 120 000 kr

Samtliga skulder löper med rörlig ränta. Syftet är att förlänga lånen.
Om 5 år beräknas skulden uppgå till 3 820 000 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	1 500	1 300
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	106 663	105 260
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
El	7 000	7 000
SFA	3 800	3 800
Fjärrvärme	<u>45 257</u>	<u>46 741</u>
Summa	<u>174 220</u>	<u>174 101</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar Braxen 28, Sköldpaddan 2	1 554 000	1 554 000
	421 600	421 600
	<u>3 228 400</u>	<u>3 228 400</u>
Summa	<u>5 204 000</u>	<u>5 204 000</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Karlstad _____ - ____ - ____

Susanna Birnstingl
Ordförande

Marianne Nyberg
Sekreterare

Peter Friessnegg
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor