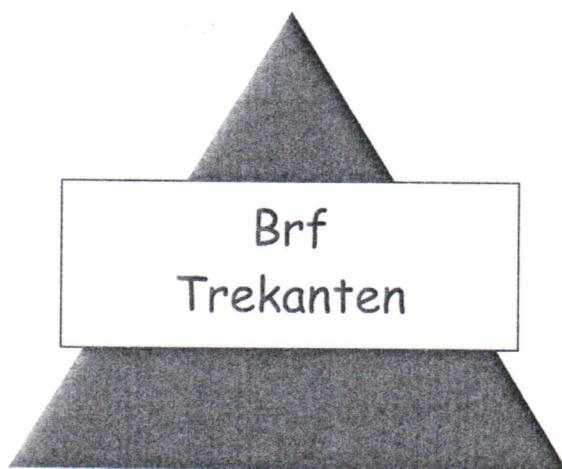


# Årsredovisning

2010-01-01 - 2010-12-31



Nygatan 14  
652 20 Karlstad

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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 4 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. 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 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 2009. År 2011 har en ny radonmätning gjorts under tiden 1 januari t.o.m. 30 april. Resultatet av denna har i skrivande stund ej ännu kommit.

### **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 överlåten 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 två överlåtelser skett.

### Nya avtal

Inga

### Antalet anställda

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

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

#### **Renovering av bägge fastigheterna har skett under 2010.**

Entreprenör: Byggbolaget: Projektledare: Jonas Jönsson, Platschef: Bernt Lidén.

**Nygatan 3:** I samtliga lägenheter och vindsförråd har nya fönster/franska fönster monterats (Elit). Alla balkongräcken har bytts ut mot nya högre enl. de byggnormer som gäller.

**Nygatan 14:** I samtliga lägenheter har nya fönster/franska fönster monterats (Elit). Alla balkongräcken är utbytta mot nya högre enl. de byggnormer som gäller. Den gamla fasaden har tagits bort och fastigheten är numera putsad. Cykelskjulet togs bort och ett nytt står numera på plats. Det är en del målningsarbeten kvar, detta beror på den tidiga kylan hösten 2010. Resterande arbeten kommer att påbörjas så fort temperaturen lämpar sig för målning.

Investeringen är aktiverad under byggnad med 2 355 000 kr.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2010 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Manuel Sandoval	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 32 000 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 f.o.m 2010-04-01 med 8% inför den renovering som bägge fastigheterna genomgått. Genomsnittlig årsavgift 564 kr/kvm för bostäder och 651 kr/kvm för lokaler.


##### Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler, alt 1 277 kr per lägenhet.

##### Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 skall inte längre inkomsskatt utgå på föreningens ränteintäkter som avser fastighetsförvaltning.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. 

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	247 153
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>247 153</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 300
att i ny räkning överförs	186 853
	<u>247 153</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		1 135 322	1 070 370
Hyror		318 768	318 768
Hyror p-platser och garage		41 954	42 735
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 496 044</b>	<b>1 431 873</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparation och underhåll		-178 627	-370 964
Hisskostnader		-6 598	-8 057
El		-72 718	-62 912
Värme		-272 247	-250 931
Vatten och avlopp		-54 341	-64 112
Renhållning		-57 230	-65 093
Fastighetsförsäkring		-44 895	-43 496
Kabel-TV		-29 301	-28 515
Fastighetsskatt		-65 543	-66 272
Snöröjning		-30 040	-
Övriga driftskostnader		-61 249	-16 527
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-872 789</b>	<b>-976 879</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-32 000	-37 000
Revisionsarvode		-10 875	-10 373
Arvode för ekonomisk förvaltning		-44 035	-42 218
Lön fastighetsskötsel		-22 216	-10 690
Lön lokalvård		-28 937	-28 408
Arvode vice värd		-4 000	-4 000
Konsultarvoden		-3 683	-2 775
Sociala avgifter		-16 657	-24 423
Övriga externa kostnader		-11 768	-9 937
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-174 171</b>	<b>-169 824</b>
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-128 000	-128 000
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>321 084</b>	<b>157 170</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		70	1 011
Räntekostnader för fastighetslån		-74 001	-46 018
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-73 931</u>	<u>-45 007</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		247 153	112 163
Skatt		-	-265
<b>Årets vinst</b>		<u>247 153</u>	<u>111 898</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	4 766 286	2 508 285
Imkanal restaurang	3	47 397	59 397
Installation av bredband	4	75 050	94 050
Egna lokaler		2	2
		<hr/>	<hr/>
		4 888 735	2 661 734
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 891 535</b>	<b>2 664 534</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		93 657	92 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 870	33 870
		<hr/>	<hr/>
		127 527	126 458
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 880 927	1 145 829
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 008 454</b>	<b>1 272 287</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 899 989</b>	<b>3 936 821</b>

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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		862 581	808 857
		<u>1 175 471</u>	<u>1 121 747</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		-	-58 174
Årets vinst		247 153	111 898
		<u>1 422 624</u>	<u>1 175 471</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	5 170 250	2 517 250
		<u>5 170 250</u>	<u>2 517 250</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		130 250	-
Moms		-23 676	-271
Personal skatt		14 694	1 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	185 847	242 420
		<u>307 115</u>	<u>244 100</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>6 899 989</u>	<u>3 936 821</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>1 000 000</u>
		5 204 000	2 975 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>K</i>

## 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>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp/Aktiveringar	4 854 403	4 854 403
	2 355 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	7 209 403	4 854 403
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 346 118	-2 249 118
	-97 000	-97 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 443 118	-2 346 118
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>4 766 285</u>	<u>2 508 285</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde Braxen 38	13 603 000	9 471 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	6 497 000	4 323 000
	<u>20 100 000</u>	<u>13 794 000</u>

**Not 3 Imkanal restaurang**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 330</b>	<b>119 330</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 933	-47 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 933</b>	<b>-59 933</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>47 397</u></b>	<b><u>59 397</u></b>

**Not 4 Installation av bredband**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 944</b>	<b>188 944</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 894	-75 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 894</b>	<b>-94 894</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>75 050</u></b>	<b><u>94 050</u></b>

*k*

**Not 5 Inventarier**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>98 743</u>	<u>98 743</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-98 743
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-98 743</u>	<u>-98 743</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	33 870	33 870
<b>Summa</b>	<u>33 870</u>	<u>33 870</u>

**Not 7 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	312 890	808 857	-58 173	111 898
Disposition av föregående års resultat	-	-	58 173	-111 898
Avsättning yttre fond	-	53 724	-	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>247 153</u>
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	312 890	862 581	0	247 153



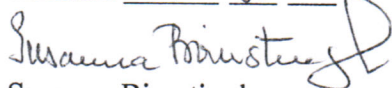
**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2010-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
SEB	2,62	Rörlig	17 000 kr	1 097 750 kr
SEB	2,16	Rörlig	30 000 kr	1 372 500 kr
SEB	2,51	Rörlig	0 kr	2 700 000 kr
<b>Totalt</b>			<b>47 000 kr</b>	<b>5 170 250 kr</b>

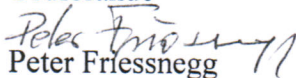
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	3 428	890
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	110 119	88 540
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	5 491	1 306
El	8 234	8 334
NVS	-	114 288
Byggbolaget	42 277	-
Lön	4 960	-
Energiekonomi	-	8 190
Vänerförvaltning AB	-	10 772
Övriga poster	1 338	100
<b>Summa</b>	<u>185 847</u>	<u>242 420</u>

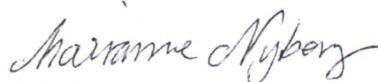
Karlstad 2011-05-10



Susanna Birnstingl  
Ordförande

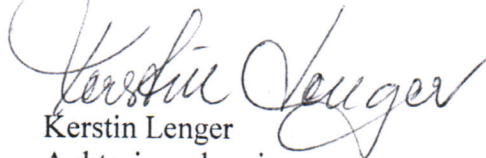


Peter Friessnegg  
Vice ordförande



Marianne Nyberg  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-16.



Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten

Org nr 773200-0174

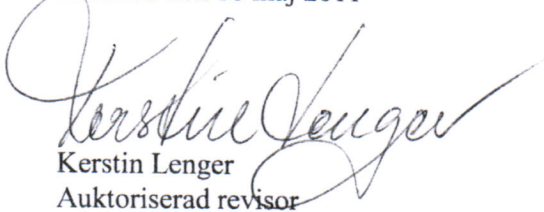
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 16 maj 2011



Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor