

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	8
- noter	10

## 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. Nästa OVK kommer att göras 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>.

#### **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 32 medlemmar.

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

### Gemensamma lokaler

I fastigheten Braxen 38 finns det ett hobbyrum i källaren tillgängligt för medlemmarna.

### Nya avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Otis om hisservice.

### Antalet anställda

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

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

Ett flertal badrum har renoverats genom samarbete mellan föreningen och enskilda bostadsrättshavare och har avslutats under året. Entrétak har monterats på Nygatan 14.

Byte av pump har utförts.

### **Verksamhet under det kommande året**

Säkerhetsdörrar kommer att installeras.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2006-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Martin Blix	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Mikael Falk	Suppleant	
Lennart Törnqvist	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 21 600 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 lokaler.

Fastighetsskatt

Fastigheterna beskattas med 0,5% av taxeringsvärdet för bostäder och 1% för lokaler.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Reservfond	111 527
Årets resultat	64 396
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>175 923</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	37 383
extra avsättning till yttre fond	27 013
att i ny räkning överförs	111 527
	<hr/>
	<u>175 923</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>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		1 005 228	957 354
Hyror		331 287	319 194
Hyror p-platser och garage		45 213	43 288
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 381 728</b>	<b>1 319 836</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparation och underhåll		-318 324	-974 352
Hisskostnader		-7 598	-24 548
El		-52 260	-46 814
Värme		-225 900	-211 743
Vatten och avlopp		-51 983	-57 490
Renhållning		-53 022	-41 370
Fastighetsförsäkring		-36 296	-38 111
Kabel-TV		-24 167	-22 673
Fastighetsskatt		-68 102	-19 827
Övriga driftskostnader		-21 858	-23 354
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-859 510</b>	<b>-1 460 282</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-21 600	-30 000
Revisionsarvode		-14 293	-10 938
Arvode för ekonomisk förvaltning		-37 856	-36 618
Lön fastighetsskötsel		-17 983	-10 123
Lön lokalvård		-27 266	-26 572
Arvode vice värd		-11 300	-4 000
Konsultarvoden		-4 966	-3 430
Sociala avgifter		-18 010	-19 275
Övriga externa kostnader		-8 340	-10 594
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-161 614</b>	<b>-151 550</b>
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-148 000	-129 038
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>212 604</b>	<b>-421 034</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		7 674	1 390
Räntekostnader för fastighetslån		<u>-66 648</u>	<u>-25 514</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-58 974	-24 124
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		153 630	-445 158
Skatt		<u>-89 234</u>	<u>-98 235</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>64 396</u>	<u>-543 393</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	2 799 285	1 964 993
Imkanal restaurang	3	95 397	107 397
Installation av bredband	4	151 050	170 050
Inventarier	5	1 516	21 516
Egna lokaler		2	2
Pågående stamreovering		-	60 000
		<hr/>	<hr/>
		3 047 250	2 323 958
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 050 050</b>	<b>2 326 758</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		22 571	7 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 470	29 030
		<hr/>	<hr/>
		57 041	36 841
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		3 268	-602
Bank		916 116	479 297
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>976 425</b>	<b>515 536</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 026 475</b>	<b>2 842 294</b>
		<hr/>	<hr/>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</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		744 461	1 287 854
		<hr/>	<hr/>
		1 057 351	1 600 744
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		111 527	111 527
Årets resultat		64 396	-543 393
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		1 233 274	1 168 878
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	2 680 750	1 212 750
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 680 750	1 212 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		22 560	14 433
Övriga kortfristiga skulder		-1 838	1 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	91 729	444 331
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		112 451	460 666
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/> <b>4 026 475</b>	<hr/> <b>2 842 294</b>
<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
		<hr/>	<hr/>
		2 975 600	2 975 600
<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>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	3 923 111	3 923 111
Inköp/Aktiveringar	931 292	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	4 854 403	3 923 111
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 958 118	-1 879 656
Årets avskrivningar	-97 000	-78 462
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 055 118	-1 958 118
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>2 799 285</u>	<u>1 964 993</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde Braxen 38	8 506 000	8 506 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	3 955 000	3 955 000
	<u>12 461 000</u>	<u>12 461 000</u>

**Not 3 Imkanal restaurang**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	-
-Inköp	-	119 330
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>119 330</u>	<u>119 330</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 933	-
-Avskrivningar	-12 000	-11 933
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-23 933</u>	<u>-11 933</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>95 397</u>	<u>107 397</u>

**Not 4 Installation av bredband**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	-
-Inköp	-	188 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>188 944</u>	<u>188 944</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 894	-
-Avskrivningar	-19 000	-18 894
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-37 894</u>	<u>-18 894</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>151 050</u>	<u>170 050</u>

**Not 5 Inventarier**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 743</b>	<b>98 743</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-77 227	-57 478
-Avskrivningar	-20 000	-19 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-97 227</b>	<b>-77 227</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>1 516</u></b>	<b><u>21 516</u></b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	27 978	26 969
Kabel-TV	6 492	2 061
<b>Summa</b>	<b><u>34 470</u></b>	<b><u>29 030</u></b>

**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 2005-12-31</b>	312 890	1 287 854	111 527	-543 393
Disposition av föregående års resultat	-	-543 393	-	543 393
Årets resultat	-	-	-	64 396
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>312 890</b>	<b>744 461</b>	<b>111 527</b>	<b>64 396</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2006-12-31	Lånebelopp 2006-12-31
SEB	3,70	Rörlig	24 500 kr	1 188 250 kr
SEB	3,70	Rörlig	7 500 kr	1 492 500 kr
<b>Totalt</b>			<b>32 000 kr</b>	<b>2 680 750 kr</b>

Samtliga lån förfaller inom 5 år.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Upplupna räntor	-	326
Upplupna kostnader för reparationer	13 412	348 269
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	67 367	64 389
Upplupna revisionsarvoden	10 000	7 000
Upplupna sociala avgifter	-	11 136
Upplupen källskatt	-	12 165
Övriga poster	950	1 046
<b>Summa</b>	<u>91 729</u>	<u>444 331</u>

Karlstad 2007-\_\_\_\_\_

Susanna Birnstingl  
Ordförande

Martin Blix  
Vice ordförande

Marianne Eriksson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2007-\_\_\_\_\_.

Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor