

Styrelsen för Brf Trekanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2021 i bägge fastigheterna. En del åtgärder gjordes, allt är godkänt och klart. 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.

-

- 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 denna lämnas åter till Brf. Använder Ni/Du den inte, skall den lämnas åter till styrelsen snarast. Varje box kostar 795: -**

- 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 41 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 försäljningar ägt rum.

Nya avtal

Inga nya avtal.

Antalet anlitade företag med avtal

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

Hus och Fastighetsservice i Karlstad

C G Kull, brandredskap: Översyn av brandvarnare, brandsläckare och röklucka Nyg. 3 görs 1 gång/år.

Energi & Fastighet, ventilation

Nordisk Hiss: Service av hissar

Karlstads Energi: galler bägge fastigheterna t.o.m. 2022-06-30.

Brf Trekantens hemsida.

trekanten.bostadsratterna.se

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Nygatan 3:

Pantbanken: Nya armaturer i källaren/valvet installerade.

Ny brandsäker dörr till lokal 507, källaren räknas såsom en ”brandzon”.

Nygatan 14:

Ny fjärrvärmecentral installerad i pannrum. Denna kostnad står Karlstads energi för.

Kommande arbeten:

Bägge fastigheterna: Inga överhängande arbeten finns inlagda. Uppkommer det problem så löser styrelsen dem så fort de uppstår. Styrelsen har upprättat en ny ”underhållsplan” med hjälp HSB. Inget stort finns noterat för kommande räkenskapsår. Noteras skall att det mesta som finns upplagt för årlig åtgärd, redan är utfört. Vi ligger med andra ord i framkant.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2021 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Anton Karlsson	Ledamot	Ledamot
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Sebastian Karlsson	Ledamot	
Viktoria Ostrenius	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 46 200 kr samt 5 000 kr i vicevärdsarvode för varje fastighet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Peter Rosengren/Lorka revision	Ordinarie
Lorka revision	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-03.

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 1 459 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 536	1 578	1 578	1 579
Resultat efter finansiella poster	127	292	39	149
Soliditet (%)	31,5	24,4	19,9	19,0
Balansomslutning	4 803	5 678	5 489	5 518

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	312 890	611 681	167 364	292 144	1 384 079
Avsättning yttre fond		75 000	217 144	-292 144	0
				0	0
Årets resultat				127 123	127 123
Eget kapital 2021-12-31	312 890	686 681	384 508	127 123	1 511 202

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	384 508
Årets resultat	127 123
Återstår till föreningsstämmans förfogande	511 631

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 000
att i ny räkning överföres	436 631
	511 631

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 535 254	1 577 587
Övriga rörelseintäkter		125	0
Summa rörelseintäkter		1 535 379	1 577 587
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 161 252	-1 024 118
Personalkostnader och arvoden	4	-67 791	-61 057
Avskrivningar	5	-147 000	-147 000
Summa rörelsekostnader		-1 376 043	-1 232 175
Resultat före finansiella poster		159 336	345 412
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 219	-53 386
Summa finansiella poster		-32 213	-53 268
Resultat efter finansiella poster		127 123	292 144
Årets resultat		127 123	292 144

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 349 892	3 496 892
Anläggningstillgångar/egna lägenheter		2	2
		3 349 894	3 496 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 352 694	3 499 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	13 145	16 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 541	60 006
		78 686	76 693
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 371 757	2 102 059
Summa omsättningstillgångar		1 450 443	2 178 752
SUMMA TILLGÅNGAR		4 803 137	5 678 446

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Fond för yttre underhåll		686 681	611 681
		999 571	924 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		384 508	167 364
Årets resultat		127 123	292 144
Summa eget kapital		1 511 202	1 384 079
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 970 000	4 045 000
Leverantörsskulder		113 193	74 819
Skatteskulder		9 941	12 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	198 801	162 076
Summa kortfristiga skulder		3 291 935	4 294 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 803 137	5 678 446

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 20,6%.

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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningens lån är rörliga. Föreningen bedömer att lånen är av kortfristig karaktär och de redovisas därför som kortfristiga samt den del som kommer att amorteras under 2021.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 164 399	1 164 522
Hyror	328 267	368 521
Hyror p-platser och garage	42 588	44 543
Övrigt	125	1
Summa	1 535 379	1 577 587

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	96 424	105 112
Reparation och underhåll	188 718	166 648
Hisskostnader	27 183	14 228
El	52 645	48 689
Värme	329 532	262 467
Vatten och avlopp	88 713	73 943
Renhållning	46 739	46 082
Fastighetsförsäkring	30 026	28 770
Kabel-TV	50 113	51 356
Fastighetsavgift	86 772	85 932
Övriga driftskostnader	38 281	43 168
Revisionsarvode	11 784	11 784
Konsultarvode	7 868	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	57 440	57 263
Övriga kostnader	25 464	28 676
Obligatorisk ventilationskontroll	23 550	
Summa	1 161 252	1 024 118

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	46 200	42 900
Vicevärd	10 000	10 000
Sociala avgifter	11 591	8 157
Summa	67 791	61 057

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 863 118	-3 716 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 010 118	-3 863 118
Utgående redovisat värde	3 349 892	3 496 892
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	17 411 000	17 411 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	15 051 000	15 051 000
	32 462 000	32 462 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 190	8 210
Moms	4 953	8 477
Övrigt	2	
Summa	13 145	16 687

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 206	21 956
Sappa	9 658	10 068
Vänerförvaltning AB	14 413	14 654
Fastighetsskötsel	8 347	8 347
Bostadsrätterna	4 980	4 980
Telia	4 037	0
Summa	65 641	60 005

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,38	Rörlig	1 927 500
SEB	070	Rörlig	1 000 000
SEB	1,31	Rörlig	42 500
Totalt			2 970 000
Avgår kortfristig del			-75 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			4 120 000

Samtliga skulder löper med rörlig ränta. Syftet är att förlänga lånen.
Om 5 år beräknas skulden uppgå till 2 595 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	1 400	1 400
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	125 104	101 249
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
El	7 000	7 000
SFA	3 800	3 800
Fjärrvärme	49 997	37 126
Avgifter	1 500	1 500
Summa	198 801	162 075

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar Braxen 28, Sköldpaddan 2	1 554 000	1 554 000
	421 600	421 600
	3 228 400	3 228 400
Summa	5 204 000	5 204 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Karlstad

Susanna Birnstingl
Ordförande

Anton Karlsson
Ledamot

Marianne Nyberg
Sekreterare

Sebastian Skoglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor