

Styrelsen för Brf Trekanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2015 i bägge fastigheterna. En del åtgärder fick tas, 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 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 6 försäljning ägt rum.

Nya avtal

Nytt avtal med Karlstads Energi rörande el-leverans upprättat 2019-07-01. Gäller bägge fastigheterna och gäller till 2022-06-30.

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 Fastighetsservice i Karlstad

C G Kull, brandredskap

Energi & Fastighet, ventilation

Nordisk Hiss: Service av hissar

Brf Trekantens hemsida.

trekanten.bostadsraterna.se

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Nygatan 3:

Tak: Okulär besiktning är gjord av Frykåsens Byggplåt innan målning som utförts av Hagalunds Montage. Även en säkerhetsvajer är monterad. Det har även monterats nya värmekablar för att motverka isbildning, detta har Sjöbackens El gjort.

Det skedde försök till inbrott via dörren från bakgården i januari 2019. De bröt sönder den, nu är en ny i aluminium monterad, detta har Precoral gjort. Det är även en skyddslist monterad på ytterdörren.

Magnititfilter monterat, detta betjänar samtliga element och förhindrar att orenheter täpper till ledningarna och termostater.

Nygatan 14:

Då det blev inbrott i fastigheten i januari 2019 stals det en el-cykel ur källaren. Nu är det en skyddslist monterad även på denna ytterdörr.

Kommande arbeten:

Bägge fastigheterna: Inga överhängande arbeten finns inlagda. Uppkommer det problem så löser styrelsen dem så fort de uppstår. Styrelsen har en "underhållsplan", upprättad 2002 av HSB. Inget stort finns noterat för kommande räkenskapsår. Noteras skall att det mesta som finns upplagt för åtgärd/års mässigt, redan är utfört, vi ligger med andra ord i framkant.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|-----------|-----------------|
| Susanna Birnstingl | Ledamot | Ordförande |
| Peter Friessnegg | Ledamot | Vice ordförande |
| Marianne Nyberg | Ledamot | Sekreterare |
| Maria Fallström | Ledamot | |
| Amanda Nilsson | Suppleant | |
| Magnus Lööf | 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 39 600 kr samt 4 000 kr i vicevärdsarvode för varje fastighet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

| | |
|-----------------|-----------|
| Peter Rosengren | Ordinarie |
| KPMG | 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 1 377 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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 578 | 1 579 | 1 577 | 1 581 |
| Resultat efter finansiella poster | 39 | 149 | -517 | 64 |
| Soliditet (%) | 19,9 | 19,1 | 16,5 | 28,0 |
| Balansomslutning | 5 489 | 5 518 | 5 465 | 5 074 |

Eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Eget kapital 2018-12-31 | 312 890 | 461 681 | 129 322 | 148 564 | 1 052 457 |
| Avsättning yttre fond | | 75 000 | 73 564 | -148 564 | 0 |
| Årets resultat | | | | 39 479 | 39 479 |
| Eget kapital 2019-12-31 | 312 890 | 536 681 | 202 886 | 39 479 | 1 091 936 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 202 886 |
| Årets resultat | 39 479 |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | 242 365 |

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

| | |
|--|----------------|
| att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras | 75 000 |
| att i ny räkning överföres | 167 365 |
| | 242 365 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 574 814 | 1 577 710 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 185 | 1 498 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 577 999 | 1 579 208 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3 | -1 289 430 | -1 195 723 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -54 686 | -51 711 |
| Avskrivningar | 5 | -147 000 | -147 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 491 116 | -1 394 434 |
| Resultat före finansiella poster | | 86 883 | 184 774 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 355 | 658 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -47 759 | -36 868 |
| Summa finansiella poster | | -47 404 | -36 210 |
| Resultat efter finansiella poster | | 39 479 | 148 564 |
| Årets resultat | | 39 479 | 148 564 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 3 643 892 | 3 790 892 |
| Anläggningstillgångar/egna lägenheter | | 2 | 2 |
| | | 3 643 894 | 3 790 894 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Insats SBC | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 646 694 | 3 793 694 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 11 564 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 6 | 8 210 | 355 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 59 384 | 57 705 |
| | | 67 594 | 69 624 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | | 1 774 349 | 1 654 838 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 841 943 | 1 724 462 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 488 637 | 5 518 156 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 312 890 | 312 890 |
| Fond för yttre underhåll | | 536 681 | 461 681 |
| | | 849 571 | 774 571 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 202 886 | 129 322 |
| Årets resultat | | 39 479 | 148 564 |
| Summa eget kapital | | 1 091 936 | 1 052 457 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 8 | 4 045 000 | 4 120 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 045 000 | 4 120 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 75 000 | 75 000 |
| Leverantörsskulder | | 93 249 | 91 800 |
| Skatteskulder | | 12 746 | 4 680 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 170 706 | 174 219 |
| Summa kortfristiga skulder | | 351 701 | 345 699 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 488 637 | 5 518 156 |

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 21,4%.

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

En stor del av föreningens rörliga lån är rörliga. Föreningen bedömer avv lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga förutom den del som kommer att amorteras under 2020 vilken redovisas som kortfristig del.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder | 1 164 579 | 1 164 422 |
| Hyror | 370 457 | 372 599 |
| Hyror p-platser och garage | 42 963 | 42 188 |

| | | |
|--------------|------------------|------------------|
| Summa | 1 577 999 | 1 579 209 |
|--------------|------------------|------------------|

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Arvode för teknisk förvaltning | 95 745 | 98 563 |
| Reparation och underhåll | 438 496 | 327 505 |
| Hisskostnader | 12 997 | 13 034 |
| El | 44 624 | 41 578 |
| Värme | 307 416 | 320 729 |
| Vatten och avlopp | 73 621 | 75 215 |
| Renhållning | 39 510 | 40 396 |
| Fastighetsförsäkring | 28 309 | 27 770 |
| Kabel-TV | 49 879 | 41 545 |
| Fastighetsavgift | 71 335 | 78 516 |
| Övriga driftskostnader | 31 648 | 43 818 |
| Revisionsarvode | 11 784 | 12 030 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 56 674 | 55 498 |
| Övriga kostnader | 27 392 | 19 526 |
| Summa | 1 289 430 | 1 195 723 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2019 | 2018 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 39 600 | 39 600 |
| Vicevärd | 8 000 | 4 000 |
| Sociala avgifter | 7 086 | 8 111 |
| Summa | 54 686 | 51 711 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 360 010 | 7 360 010 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 360 010 | 7 360 010 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 569 118 | -3 422 118 |
| Årets avskrivningar | -147 000 | -147 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 716 118 | -3 569 118 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 3 643 892 | 3 790 892 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde Braxen 38 | 16 681 000 | 16 681 000 |
| Taxeringsvärde Sköldpaddan 2 | 8 292 000 | 8 292 000 |
| | 24 973 000 | 24 973 000 |

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--------------|---------------|
| Skattekonto | 8 210 | 355 |
| Moms | 0 | 12 851 |
| Summa | 8 210 | 13 206 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 21 451 | 21 158 |
| Sappa | 9 952 | 9 599 |
| Vänerförvaltning AB | 14 654 | 14 079 |
| Fastighetsskötsel | 8 347 | 7 979 |
| Bostadsrätterna | 4 980 | 4 890 |
| Summa | 59 384 | 57 705 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp |
|---|----------------|---------------------------|------------------|
| SEB | 1,10 | Rörlig | 2 017 500 |
| SEB | 1,10 | Rörlig | 1 000 000 |
| SEB | 1,15 | Rörlig | 1 102 500 |
| Totalt | | | 4 120 000 |
| 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 3 820 000 kr.

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

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntor | | 1 500 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 102 407 | 106 663 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 000 | 10 000 |
| El | 7 000 | 7 000 |
| SFA | 3 800 | 3 800 |
| Fjärrvärme | 46 000 | 45 257 |
| Avgifter | 1 500 | |
| Summa | 170 707 | 174 220 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| 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

Peter Friessnegg
Vice ordförande

Marianne Nyberg
Sekreterare

Maria Fallström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor