

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31



Nygatan 14
652 20 Karlstad

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 2014. 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 2011. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m³:

Nygatan 3: 40 Bq/m³ och Nygatan 14: 195 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 fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har själva skött den tekniska förvaltningen.

Föreningens lokaler

Föreningen har fyra affärslokaler, varav två är upplåtna 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.

Nygatan 3: Värmekablar installerade på tak. Bakgård: Staket, lyktstolpar samt ventilationstrumma målade.

Bägge fastigheterna: Vattenbesparande strilar monterade. Besiktning av tak sker 3 ggr/år av VHT. Flödesmätning efter fönsterbyte gjord av Energi & Fastighet. Ny vindsbelysning installerad av Lorensbergs El.

Styrelse


Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2011 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Margareta Dahlström	Suppleant	
Manuel Sandoval	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 if. 

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. 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 1 302 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Efter 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 AB.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. *Q*

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	186 853
Årets resultat	50 565
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	237 418


Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 300
att i ny räkning överförs	177 118
	<hr/>
	237 418

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 154 592	1 135 322
Hyror		318 768	318 768
Hyror p-platser och garage		42 463	41 954
Summa nettoomsättning		1 515 823	1 496 044
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-433 323	-178 627
Hisskostnader		-15 882	-6 598
El		-70 462	-72 718
Värme		-262 112	-272 247
Vatten och avlopp		-60 986	-54 341
Renhållning		-68 140	-57 230
Fastighetsförsäkring		-40 925	-44 895
Kabel-TV		-32 066	-29 301
Fastighetsskatt		-64 683	-65 543
Snöröjning		-	-30 040
Övriga driftskostnader		-19 701	-61 249
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 068 280	-872 789
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-32 000	-32 000
Revisionsarvode		-10 741	-10 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-45 369	-44 035
Lön fastighetsskötsel		-7 296	-22 216
Lön lokalvård		-29 085	-28 937
Arvode vice värd		-4 000	-4 000
Konsultarvoden		-	-3 683
Sociala avgifter		-17 960	-16 657
Övriga externa kostnader		-15 539	-11 768
Summa övriga kostnader		-161 990	-174 171
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-128 000	-128 000
Resultat före finansiella poster		157 553	321 084

Resultaträkning	Not	2011	2010
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 163	70
Räntekostnader för fastighetslån		-132 996	-74 001
Summa resultat från finansiella investeringar		-124 833	-73 931
Resultat efter finansiella poster		32 720	247 153
Skatt		17 845	-
Årets vinst		<u>50 565</u>	<u>247 153</u> 

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		922 881	862 581
		<u>1 235 771</u>	<u>1 175 471</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		186 853	-
Årets vinst		50 565	247 153
Summa eget kapital		<u>1 473 189</u>	<u>1 422 624</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	4 020 000	5 170 250
Summa långfristiga skulder		<u>4 020 000</u>	<u>5 170 250</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	130 250
Moms		-10 020	-23 676
Personal skatt		-	14 694
Skatteskulder		3 854	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	214 042	185 847
Summa kortfristiga skulder		<u>207 876</u>	<u>307 115</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 701 065</u>	<u>6 899 989</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar Braxen 38, Sköldpaddan 2		1 554 000	1 554 000
		421 600	421 600
		3 228 400	3 228 400
		<u>5 204 000</u>	<u>5 204 000</u>
Ansvarsförbindelser		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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 209 403	4 854 403
Inköp/Aktiveringar	150 607	2 355 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 209 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 443 118	-2 346 118
Årets avskrivningar	-97 000	-97 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 540 118	-2 443 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 819 892</u>	<u>4 766 285</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	13 663 000	13 663 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	6 437 000	6 437 000
	<u>20 100 000</u>	<u>20 100 000</u>

Not 3 Imkanal restaurang

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 933	-59 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 933	-71 933
Utgående restvärde enligt plan	<u>35 397</u>	<u>47 397</u>

Not 4 Installation av bredband

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-113 894	-94 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 894	-113 894
Utgående restvärde enligt plan	<u>56 050</u>	<u>75 050</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>98 743</u>	<u>98 743</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 743	-98 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-98 743</u>	<u>-98 743</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	21 420	33 870
Summa	<u>21 420</u>	<u>33 870</u>

Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Disp- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-12-31	312 890	862 581	-	247 153
Disposition av föregående års resultat	-	-	186 853	-247 153
Avsättning yttre fond	-	60 300	-	-
Årets resultat	-	-	-	50 565
Eget kapital 2011-12-31	<u>312 890</u>	<u>922 881</u>	<u>186 853</u>	<u>50 565</u>

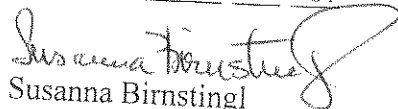
Not 8 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2011-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	2,62	Rörlig	1 097 500 kr	0kr
SEB	3,12	Rörlig	30 000 kr	1 342 500 kr
SEB	3,07	Rörlig	22 500 kr	2 677 500 kr
Totalt			1 150 000 kr	4 020 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

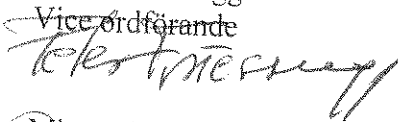
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntor		
Fjärrvärme	6 124	3 428
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	53 484	-
Upplupna revisionsarvoden	133 926	110 119
Upplupna sociala avgifter	10 000	10 000
El	936	5 491
Byggbolaget	8 234	8 234
Lön	-	42 277
Övriga poster	-	4 960
	1 338	1 338
Summa	<u>214 042</u>	<u>185 847</u>

Karlstad 2012 -04-23

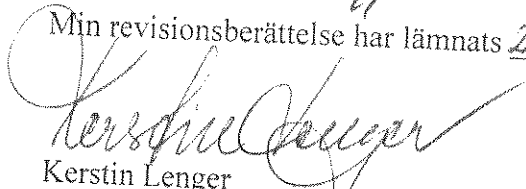

Susanna Birnstingl
Ordförande


Marianne Nyberg
Sekreterare

Peter Friessnegg
Vice ordförande



Min revisionsberättelse har lämnats 2012 -05-02/


Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten, org.nr 773200-0174

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 2 maj 2012

Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor