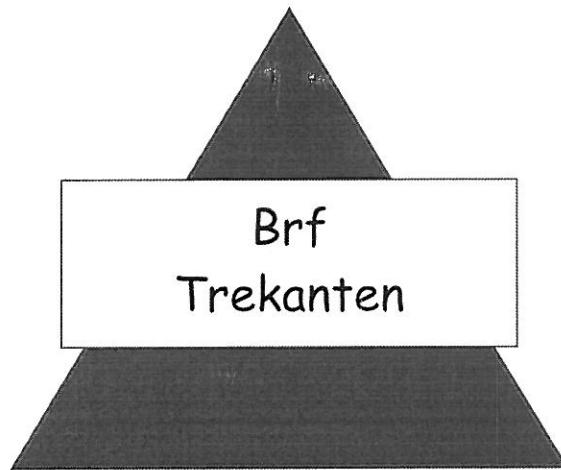


Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31



Nygatan 14
652 20 Karlstad

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 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. 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. 2015-02-28 släcktes Com hem, detta innebär att bredband och fast telefoni inte längre kommer att fungera. TV-utbudet kommer då att överföras till Sappa. Allt detta informerades om på extra medlemsmöte den 16/10-13 och 10/11-14. Påminnelse angående denna ändring av leverantör har delats ut under 2014. Alla bostadsrättsinnehavare har fått en Box eller Modul från Sappa, allt efter



eget val. Betonas skall att dessa boxar och moduler är Brf Trekantens egendom. Vid försäljning av lgh skall dessa lämnas åter till Brf.

Radongashalt, uppmätta våren 2011. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m³:
Nygatan 3: 40 Bq/m³ och Nygatan 14: 195 Bq/m³. Enligt Anticimex som utfört energideklaration i bägge fastigheterna behövdes ingen ny radonmätning 2009.

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 försäljningar ägt rum.

Nya avtal

Inga

Antalet anställda

Under året har föreningen haft ett företag anställt: SFA Fönsterputs & Allservice.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret.

Nygatan 3: Nya utemöbler och växter inköpta till bakgården. Även vatten har dragits ut dit. Varselljus i trapphus och källare har installerats av Lorensberg El.

Nygatan 14: Inga större arbeten har utförts.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2014 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 7 protokollförda sammanträden samt ett extra medlemsmöte för introduktion av Sappa som ny distributör av TV- utbud.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 36 000 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 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 1 217 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.

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

✍

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	1 562	1 531	1 516	1 516	1 496
Resultat efter finansnetto	tkr	184	69	-395	51	247
Solliditet	%	24,6	21,5	20,2	25,8	29,0
Balansomslutning	tkr	5 395	5 334	5 328	5 697	6 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	126 148
Årets resultat	183 817
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>309 965</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
att i ny räkning överförs	249 965
	<u>309 965</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

K

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 562 446	1 530 814
Summa rörelseintäkter		1 562 446	1 530 814
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 085 436	-1 135 147
Personalkostnader	4	-39 675	-40 696
Avskrivningar	5, 6	-176 447	-178 000
Summa rörelsekostnader		-1 301 558	-1 353 843
Resultat före finansiella poster		260 888	176 971
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		411	1 343
Räntekostnader		-77 482	-108 984
Summa resultat från finansiella poster		-77 071	-107 641
Resultat efter finansiella poster		183 817	69 330
Årets vinst		183 817	69 330

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	4 378 892	4 525 892
Inventarier och installation bredband	6	-	29 447
Övriga materiella anläggningstillgångar		2	2
		<hr/>	<hr/>
		4 378 894	4 555 341
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		4 381 694	4 558 141
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 877	1 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 127	26 457
		<hr/>	<hr/>
		38 004	28 323
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		977 029	747 343
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 015 033	775 666
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		5 396 727	5 333 807



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		708 648	648 648
		<hr/>	<hr/>
		1 021 538	961 538
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		126 148	116 818
Årets resultat		183 817	69 330
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		1 331 503	1 147 686
		<hr/>	<hr/>
Skulder till kreditinstitut			
Fastighetslån	9	3 795 000	3 870 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 795 000	3 870 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 084	123 951
Övriga skulder		15 793	12 110
Skatteskulder		7 628	8 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	189 719	171 274
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		270 224	316 121
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		5 396 727	5 333 807
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar Braxen 38, Sköldpaddan 2		1 554 000	1 554 000
		421 600	421 600
		3 228 400	3 228 400
		<hr/>	<hr/>
		5 204 000	5 204 000
		<hr/>	<hr/>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är förändrade i jämförelse med föregående år. K2-reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Vid övergång till K2 har inga förändringar skett av ingående balanser.

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 Intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	1 168 431	1 161 562
Hyror	351 552	326 664
Hyror p-platser och garage	42 463	42 588
Summa	1 562 446	1 530 814

Not 3 Övriga kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvode för teknisk förvaltning	26 658	30 668
Rep och underhåll	316 406	377 102
Hisskostnader	8 292	14 356
El	55 285	65 175
Värme	274 722	283 355
Vatten och avlopp	67 620	63 729
Renhållning	38 493	51 678
Fastighetsförsäkring	36 949	33 670
Kabel-TV	40 002	40 374
Fastighetsavgift	67 616	70 270
Övriga driftskostnader	65 950	31 163

e

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Administrationsomkostnader	7 108	1 634
Revisionsarvode	10 496	10 188
Konsultarvode	504	-
Arvode för ekonomisk förvaltning	50 558	48 407
Övriga kostnader	18 777	13 378
Summa	<u>1 085 436</u>	<u>1 135 147</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode	32 000	32 000
Vicevärd	4 000	4 000
Sociala avgifter	3 675	4 696
Summa	<u>39 675</u>	<u>40 696</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 360 010</u>	<u>7 360 010</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 834 118	-2 687 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 981 118	-2 834 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 378 892</u>	<u>4 525 892</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	12 938 000	12 938 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	6 269 000	6 269 000
	<u>19 207 000</u>	<u>19 207 000</u>

Not 6 Inventarier och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	308 274	308 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 274	308 274
Ingående ackumulerade avskrivningar	-278 827	-247 827
-Avskrivningar	-29 447	-31 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 274	-278 827
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>29 447</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	31 326	26 457
Bostadsrätterna	4 800	-
Summa	<u>36 126</u>	<u>26 457</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	312 890	648 648	116 818	69 330
Disposition av föregående års resultat	-	-	9 330	-69 330
Avsättning yttre fond	-	60 000	-	-
Årets resultat	-	-	-	<u>183 817</u>
Eget kapital 2014-12-31	312 890	708 648	126 148	183 817

R

Not 9 Skulder till kreditinstitut

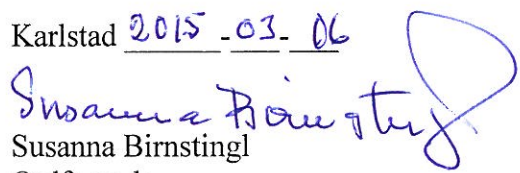
Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2014-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,56	Rörlig	30 000 kr	1 252 500 kr
SEB	1,45	Rörlig	45 000 kr	2 542 500 kr
Totalt			75 000 kr	3 795 000kr

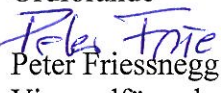
Samtliga skulder löper med rörlig ränta. Syftet är att förlänga lånen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	2 464	4 536
Fjärrvärme	46 809	32 821
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	116 215	112 177
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	3 675	3 675
El	6 756	4 265
SFA	3 800	3 800
Summa	<u>189 719</u>	<u>171 274</u>

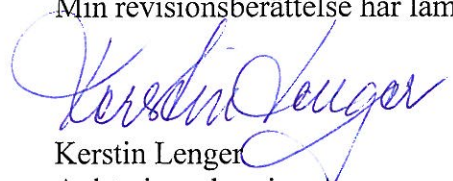
Karlstad 2015-03-06


Susanna Birnstingl
Ordförande


Peter Friessnegg
Vice ordförande


Marianne Nyberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-06


Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2014.

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 Bostadsrättsföreningen Trekantens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2014.

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 Bostadsrättslagen.

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 Bostadsrättslagen.

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.

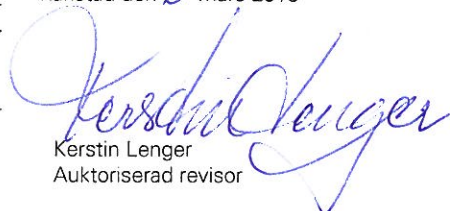
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlstad den 6 mars 2015



Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor