

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 5 lokaler samt garage. 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 if. Bostadsrättsförsäkring ingår för samtliga bostadsrätter.

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. OVK utfördes i samtliga lägenheter och lokaler 2015.

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. 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.

Radonmätning gjord 2015 i fastigheten Nygatan 14 med godkänt resultat.

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 fem affärslokaler, varav två är upplåten med bostadsrätt, och en är överlåten till Brf Trekanten som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

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

Nya avtal

Nytt avtal med Karlstads Energi rörande sophantering upprättat.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Brf Trekantens hemsida.

trekanten.bostadsratterna.se

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret.

Nygatan 3: Ny fjärrvärmväxel installerad i pannrum av Karlstads Energi. En mycket stor vattenskada inträffade i maj. Den berörde Snobbens källare och till viss del även tvättstugan och torkrummet. Skadan anmäldes till if den 13/5-15.

Nygatan 14: Då PEAB började med nybyggnationen av Brf Hattmakaren upplät styrelsen under en tid del av parkering för s.k. spontning. Brf tar ut markhyra för denna tid. De som blev av med parkeringsplatser fick nya i CCC:s garage. PEAB ordnade med detta.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2015 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Margareta Dahlström	Suppleant	
Magnus Lööf	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 32 000 kr + 2000 kr i vicevärdarvode för varje

fastighet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget if.

Revisorer

Peter Rosengren
KPMG

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-08.

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 1 238 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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 554	1 562	1 531	1 516	1 516
Resultat efter finansnetto	tkr	25	184	69	-395	51
Solliditet	%	25,0	24,6	21,5	20,2	25,8
Balansomslutning	tkr	5 354	5 397	5 334	5 328	5 697

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	249 965
Årets resultat	25 249
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>275 214</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
att i ny räkning överförs	215 214
	<u>275 214</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 554 457	1 562 446
Summa rörelseintäkter		1 554 457	1 562 446
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 288 108	-1 085 436
Personalkostnader	4	-48 835	-39 675
Avskrivningar	5, 6	-147 000	-176 447
Summa rörelsekostnader		-1 483 943	-1 301 558
Resultat före finansiella poster		70 514	260 888
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		120	411
Räntekostnader		-45 385	-77 482
Summa resultat från finansiella poster		-45 265	-77 071
Resultat efter finansiella poster		25 249	183 817
Årets vinst		25 249	183 817

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	4 231 893	4 378 892
Övriga materiella anläggningstillgångar		2	2
		<hr/>	<hr/>
		4 231 895	4 378 894
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		4 234 695	4 381 694
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		13 492	1 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 127	36 127
		<hr/>	<hr/>
		52 619	38 004
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 074 337	977 029
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 126 956	1 015 033
Summa tillgångar		5 361 651	5 396 727

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		768 648	708 648
		<hr/>	<hr/>
		1 081 538	1 021 538
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		249 965	126 148
Årets resultat		25 249	183 817
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		1 356 752	1 331 503
		<hr/>	<hr/>
Skulder till kreditinstitut			
Fastighetslån	9	3 720 000	3 795 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 720 000	3 795 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 845	57 084
Övriga skulder		10 800	15 793
Skatteskulder		3 856	7 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	185 398	189 719
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		284 899	270 224
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		5 361 651	5 396 727
		<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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

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.

Not 2 Intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	1 164 395	1 168 431
Hyror	347 474	351 552
Hyror p-platser och garage	42 588	42 463
Summa	1 554 457	1 562 446

Not 3 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvode för teknisk förvaltning	49 555	26 658
Rep och underhåll	479 652	316 406
Hisskostnader	13 564	8 292
El	52 572	55 285
Värme	275 443	274 722
Vatten och avlopp	70 643	67 620
Renhållning	38 518	38 493
Fastighetsförsäkring	42 465	36 949
Kabel-TV	61 602	40 002
Fastighetsavgift	69 064	67 616
Övriga driftskostnader	58 684	65 950
Administrationsomkostnader	-	7 108

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Revisionsarvode	12 705	10 496
Konsultarvode	3 130	504
Arvode för ekonomisk förvaltning	51 857	50 558
Övriga kostnader	8 655	18 777
Summa	<u>1 288 109</u>	<u>1 085 436</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode	36 000	32 000
Vicevärd	-	4 000
Sociala avgifter	12 835	3 675
Summa	<u>48 835</u>	<u>39 675</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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	-2 981 118	-2 834 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 128 118</u>	<u>-2 981 118</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 231 892</u>	<u>4 378 892</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>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	308 274	308 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 274	308 274
-Försäljningar och utrangeringar	-308 274	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-278 827
-Avskrivningar	-	-29 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 274	-308 274
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	24 623	31 326
Sappa	9 704	-
Bostadsrätterna	4 800	4 800
Summa	<u>39 127</u>	<u>36 126</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 2014-12-31	312 890	708 648	126 148	183 817
Disposition av föregående års resultat	-	-	123 817	-123 817
Avsättning yttre fond	-	60 000	-	-60 000
Årets resultat	-	-	-	25 249
Eget kapital 2015-12-31	312 890	768 648	249 965	25 249

Not 9 Skulder till kreditinstitut

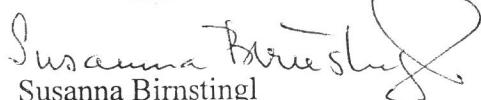

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2015-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	1,11	Rörlig	30 000 kr	1 222 500 kr
SEB	1,06	Rörlig	45 000 kr	2 497 500 kr
Totalt			75 000 kr	3 720 000kr


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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

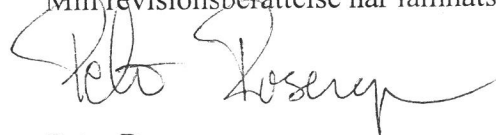
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	2 703	2 464
Fjärrvärme	50 000	46 809
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	100 831	116 215
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	11 304	3 675
El	7 000	6 756
SFA	3 800	3 800
Övriga poster	-240	-
Summa	<u>185 398</u>	<u>189 719</u>

Karlstad 2016-03-15


Susanna Birnstingl
Ordförande

Peter Friessnegg
Vice ordförande


Marianne Nyberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-15.


Peter Rosengren
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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningskyldig 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den

15/3-2016

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor