

**Brf Trekanten**  
**Org nr 773200-0174**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	8
- noter	10

## 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 6 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. Nästa OVK kommer att göras 2008.

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. 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 2002. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m<sup>3</sup>: Nygatan 3: 40 Bq/m<sup>3</sup> och Nygatan 14: 130 Bq/m<sup>3</sup>.

### 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 en är upplåten med bostadsrätt, och två är överlåtna till Brf Trekanten som hyrs ut.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

### Nya avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Otis om hisservice.

### Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd. Mats Eriksson är vaktmästare.

### **Verksamhet under året som gått**

Nygatan 14; Yttertak ommålat.

Nygatan 14; Fönster och balkongdörrar utbytta i tre lägenheter.

Byte till säkerhetsdörrar i bägge fastigheterna.

Ommålning av trapphus i båda fastigheterna.

Påbörjad ommålning av tvättstugor i båda fastigheterna.

### **Verksamhet under det kommande året**

Ommålning av tvättstugor.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2007-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Martin Blix	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Kjell Åkerström	Suppleant	
Hans Svensson	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 30 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

**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 2006-07-01 med 5%. Genomsnittlig årsavgift 511 kr/kvm för bostäder och 567 kr/kvm för lokalen.

Fastighetsskatt

Fastigheterna beskattas med 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder och 1% för lokaler.

Inkomstskatt

Föreningen betalar inkomstskatt på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Reservfond	111 527
Årets resultat	-287 947
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-176 420

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-176 420
	<hr/>
	-176 420

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		1 046 754	1 005 228
Hyror		312 216	331 287
Hyror p-platser och garage		143 813	45 213
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 502 783</u>	<u>1 381 728</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparation och underhåll		-857 622	-318 324
Hisskostnader		-5 368	-7 598
El		-48 316	-52 260
Värme		-211 845	-225 900
Vatten och avlopp		-55 143	-51 983
Renhållning		-55 603	-53 022
Fastighetsförsäkring		-38 159	-36 296
Kabel-TV		-25 968	-24 167
Fastighetsskatt		-62 639	-68 102
Övriga driftkostnader		-34 238	-21 858
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 394 901</u>	<u>-859 510</u>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-30 000	-21 600
Revisionsarvode		-11 063	-14 293
Arvode för ekonomisk förvaltning		-38 358	-37 856
Lön fastighetsskötsel		-21 978	-17 983
Lön lokalvård		-29 262	-27 266
Arvode vice värd		-4 000	-11 300
Konsultarvoden		-2 500	-4 966
Sociala avgifter		-25 661	-18 010
Övriga externa kostnader		-8 521	-8 340
<b>Summa övriga kostnader</b>		<u>-171 343</u>	<u>-161 614</u>
Avskrivningar	2, 3, 4, 5	-129 516	-148 000
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>-192 977</u>	<u>212 604</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		27 499	7 674
Räntekostnader för fastighetslån		-114 770	-66 648
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-87 271</u>	<u>-58 974</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-280 248	153 630
Skatt		-7 699	-89 234
<b>Årets resultat</b>		<u>-287 947</u>	<u>64 396</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	2 702 285	2 799 285
Imkanal restaurang	3	83 397	95 397
Installation av bredband	4	132 050	151 050
Inventarier	5	-	1 516
Egna lokaler		2	2
		<hr/>	<hr/>
		2 917 734	3 047 250
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 920 534	3 050 050
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 883	22 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37 357	34 470
		<hr/>	<hr/>
		40 240	57 041
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		-	3 268
Bank		1 349 377	916 116
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 389 617	976 425
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		4 310 151	4 026 475
		<hr/>	<hr/>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		808 857	744 461
		<hr/>	<hr/>
		1 121 747	1 057 351
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		111 527	111 527
Årets resultat		-287 947	64 396
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		945 327	1 233 274
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	2 626 250	2 680 750
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 626 250	2 680 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		577 238	22 560
Övriga kortfristiga skulder		1 726	-1 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	159 610	91 729
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		738 574	112 451
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		4 310 151	4 026 475
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar Braxen 38, Sköldpaddan 2		1 554 000	1 554 000
		421 600	421 600
		1 000 000	1 000 000
		<hr/>	<hr/>
		2 975 600	2 975 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp/Aktiveringar	4 854 403	3 923 111
	-	931 292
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	4 854 403	4 854 403
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 055 118	-1 958 118
	-97 000	-97 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 152 118	-2 055 118
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>2 702 285</u>	<u>2 799 285</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde Braxen 38	9 471 000	8 506 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	4 323 000	3 955 000
	<u>13 794 000</u>	<u>12 461 000</u>

**Not 3 Imkanal restaurang**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 330	119 330
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 330</b>	<b>119 330</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 933	-11 933
-Avskrivningar	-12 000	-12 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 933</b>	<b>-23 933</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>83 397</u></b>	<b><u>95 397</u></b>

**Not 4 Installation av bredband**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 944	188 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 944</b>	<b>188 944</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 894	-18 894
-Avskrivningar	-19 000	-19 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 894</b>	<b>-37 894</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>132 050</u></b>	<b><u>151 050</u></b>

**Not 5 Inventarier**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 743	98 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 743</b>	<b>98 743</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 227	-77 227
-Avskrivningar	-1 516	-20 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 743</b>	<b>-97 227</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1 516</u></b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	30 540	27 978
Kabel-TV	6 817	6 492
<b>Summa</b>	<b><u>37 357</u></b>	<b><u>34 470</u></b>

**Not 7 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	312 890	744 461	111 527	64 396
Disposition av föregående års resultat	-	64 396	-	-64 396
Årets resultat	-	-	-	-287 947
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>312 890</b>	<b>808 857</b>	<b>111 527</b>	<b>-287 947</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2007-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
SEB	4,95	Rörlig	24 500 kr	1 163 750 kr
SEB	4,95	Rörlig	30 000 kr	1 462 500 kr
<b>Totalt</b>			<b>54 500 kr</b>	<b>2 626 250 kr</b>

*Samtliga lån förfaller inom 5 år.*

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Upplupna kostnader för reparationer	-	13 412
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	67 612	67 367
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	19 140	-
Upplupen källskatt	45 372	-
El	7 187	-
NVS	10 399	-
Övriga poster	-100	950
<b>Summa</b>	<u>159 610</u>	<u>91 729</u>

Karlstad \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Susanna Birnstingl  
Ordförande

Martin Blix  
Vice ordförande

Marianne Eriksson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor