

Årsredovisning

för

Brf Trekanten

773200-0174

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Trekanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Nästa OVK kommer att utföras hösten 2021.
- 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 denna lämnas åter till Brf. Använder Ni/Du den inte, skall den lämnas åter till styrelsen snarast. Varje box kostar 795: -**
- 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 överlåtten till Brf Trekanten som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 försäljning ägt rum.

Nya avtal

Inga nya avtal.

Antalet anlitade företag med avtal

Fastighetsskötsel: Såsom städning och yttre tillsyn sköts sedan 2016-11-01 av
Hus och Fastighetservice i Karlstad
C G Kull, brandredskap
Energi & Fastighet, ventilation
Nordisk Hiss: Service av hissar
Karlstads Energi: gäller bägge fastigheterna t.o.m. 2022-06-30.

Brf Trekantens hemsida.
trekanten.bostadsrattarna.se

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Nygatan 3:

Inget att rapportera finns. Allt lugnt.

Nygatan 14:

Inget att rapportera. Allt lugnt.

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 årlig åtgärd, redan är utfört. Vi ligger med andra ord i framkant.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2020 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Anton Karlsson	Suppleant	
Sebastian Skoglund	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 36 900 kr samt 5 000 kr i vicevärdsarvode för varje fastighet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Peter Rosengren/Lorka revision	Ordinarie
Lorka revision	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 1429 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 578	1 578	1 579	1 577
Resultat efter finansiella poster	292	39	149	-517
Soliditet (%)	24,4	19,9	19,1	16,5
Balansomslutning	5 678	5 489	5 518	5 465

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	312 890	536 681	202 886	39 479	1 091 936
Avsättning yttre fond		75 000	-35 521	-39 479	0
Årets resultat				292 144	292 144
Eget kapital 2020-12-31	312 890	611 681	167 365	292 144	1 384 080

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	167 364
Årets resultat	292 144
Återstår till föreningsstämmans förfogande	459 508

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 000
att i ny räkning överföres	384 508
	459 508

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 577 587	1 577 999
Summa rörelseintäkter		1 577 587	1 577 999
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 024 118	-1 289 430
Personalkostnader och arvoden	4	-61 057	-54 686
Avskrivningar	5	-147 000	-147 000
Summa rörelsekostnader		-1 232 175	-1 491 116
Resultat före finansiella poster		345 412	86 883
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 386	-47 759
Summa finansiella poster		-53 268	-47 404
Resultat efter finansiella poster		292 144	39 479
Årets resultat		292 144	39 479

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 496 892	3 643 892
Anläggningstillgångar/egna lägenheter		2	2
		3 496 894	3 643 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 499 694	3 646 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	16 687	8 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 006	59 384
		76 693	67 594
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 102 059	1 774 349
Summa omsättningstillgångar		2 178 752	1 841 943
SUMMA TILLGÅNGAR		5 678 446	5 488 637

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Fond för yttre underhåll		611 681	536 681
		924 571	849 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 364	202 886
Årets resultat		292 144	39 479
Summa eget kapital		1 384 079	1 091 936
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	4 045 000
Summa långfristiga skulder		0	4 045 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 045 000	75 000
Leverantörsskulder		74 819	93 249
Skatteskulder		12 472	12 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 076	170 706
Summa kortfristiga skulder		4 294 367	351 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 678 446	5 488 637

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

Föreningens lån är rörliga. Föreningen bedömer att lånen är av kortfristig karaktär och de redovisas därför som kortfristiga samt den del som kommer att amorteras under 2021.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 164 522	1 164 579
Hyror	368 521	370 457
Hyror p-platser och garage	44 543	42 963
Övrigt	1	0
Summa	1 577 587	1 577 999

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	105 112	95 745
Reparation och underhåll	166 648	438 496
Hisskostnader	14 228	12 997
El	48 689	44 624
Värme	262 467	307 416
Vatten och avlopp	73 943	73 621
Renhållning	46 082	39 510
Fastighetsförsäkring	28 770	28 309
Kabel-TV	51 356	49 879
Fastighetsavgift	85 932	71 335
Övriga driftskostnader	43 168	31 648
Revisionsarvode	11 784	11 784
Arvode för ekonomisk förvaltning	57 263	56 674
Övriga kostnader	28 676	27 392
Summa	1 024 118	1 289 430

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	42 900	39 600
Vicevärd	10 000	8 000
Sociala avgifter	8 157	7 086
Summa	61 057	54 686

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 716 118	-3 569 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 863 118	-3 716 118
Utgående redovisat värde	3 496 892	3 643 892
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	17 411 000	17 411 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	15 051 000	15 051 000
	32 462 000	32 462 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 210	8 210
Moms	8 477	0
Summa	16 687	8 210

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 956	21 451
Sappa	10 068	9 952
Vänerförvaltning AB	14 654	14 654
Fastighetsskötsel	8 347	8 347
Bostadsrätterna	4 980	4 980
Summa	60 005	59 384

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31
SEB	1,04	Rörlig	1 972 500
SEB	0,76	Rörlig	1 072 500
SEB	1,04	Rörlig	1 000 000
Totalt			4 045 000
Avgår kortfristig del			-4 120 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			

Samtliga skulder löper med rörlig ränta. Syftet är att förlänga lånen.
Om 5 år beräknas skulden uppgå till 3 670 000 kr.

	2020-12-32	2019-12-31
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	1 400	
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	101 249	102 407
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
El	7 000	7 000
SFA	3 800	3 800
Fjärrvärme	37 126	46 000
Avgifter	1 500	1 500
Summa	162 075	170 707

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor