

Årsredovisning
för
Brf Trekanten 1

769612-8953

Räkenskapsåret

2016

Umeå
Brf
Trekanten
101010

Styrelsen för Brf Trekanten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad

från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:292 i Upplands-Bro kommun den 15 juni 2006.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala

boytan är ca 2 154 m² Föreningen disponerar 25 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av officialservitut för gång-och cykelväg och ledningsrätt för vatten och avlopp.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Upplands-Bro Fastighetsservice om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel inkl. lokalvård.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Redovisningsteamet i Stockholm AB om ekonomisk förvaltning fr.o.m. 1 januari 2014.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna var fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012 belastades

föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Uw
ilme

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade under 2016. Styrelsen beslutade även om en hyresfri månad i januari. Den minskade intäkten regleras mot det balanserade överskottet från tidigare år.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2016 var 796 kr/m²

Ny normgivning för redovisning

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningens framtida år kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 (36) medlemmar.

En överlåtelse har skett under året (0).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Gemensamma trädgårdsdagar med god uppslutning arrangerades under våren och hösten.

I anslutning till årsstämman anordnades en vårfest på KBS båtklubb. En historisk föreläsning med Börje Sanden anordnades i Marina Föreningshuset. Föreningen firade i december 10-årsjubileum med middag på Golden Cave.

I övrigt kan nämnas:

Särskild insamling av matavfall påbörjades

Spolning av avloppssystemen genomfördes

Automatiska portöppnare installerades

Styrelse

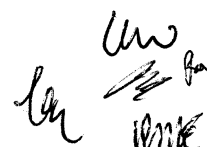
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2016 haft följande sammansättning:

Peter Ottosson	Ledamot	Ordförande
Kjell Westman	Ledamot	Sekreterare
Bjarne Lundholm	Ledamot	
Rose-Marie Engström	Ledamot	Ekonomi
Christina Hedenfeldt	Ledamot	
Birgitta Sede-Ericsson	Suppleant	
Svante Wibom	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 9 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.



Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson Ordinarie

Lars Jonasson Suppleant

Valberedning

Linda Sjögren Sammankallande

Lars Eriksson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar reviderades och antogs av föreningens medlemmar på extrastämman den 27 maj 2015. Stadgarna registrerades av Bolagsverket den 1 augusti 2015.

Nyckeltal	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	30681	30879	31335	31334
Lån per m2 bostadsyta kr	11047	11106	11187	11281
Genomsnittlig skuldränta %	2,10	2,20	3,26	3,42
Fastighetens belåningsgrad	34,98	35,08	35,21	35,56

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Avyttring till yttre fond

Avsättningen till förenings fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m2 lägenhetsyta. Fonderande medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Kungsängen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 574	1 717	1 715	1 715
Resultat efter finansiella poster	-225	44	-142	206
Soliditet (%)	64	64	64	64

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 112 000	25 673 000	430 800	402 634	43 330	43 661 764
Avsättning Underhållsfond			53 850	-53 850		0
Disposition av föregående års resultat:				43 330	-43 330	0
Årets resultat					-226 058	-226 058
Belopp vid årets utgång	17 112 000	25 673 000	484 650	392 114	-226 058	43 435 706

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	392 113
årets förlust	-226 058
	166 055

disponeras så att avsättning till underhållsfond	53 850
i ny räkning överföres	112 205
	166 055

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*br Un
ione*

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter bostäder		1 574 290	1 716 979
Övriga rörelseintäkter		116 590	130 818
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 690 880	1 847 797
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-786 405	-678 879
Övriga externa kostnader	3	-111 486	-83 496
Styrelsekostnader	4	-30 132	-29 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 746	-490 746
Summa rörelsekostnader		-1 418 769	-1 282 140
Rörelseresultat		272 111	565 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 689	5 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 690	-526 666
Summa finansiella poster		-497 001	-521 351
Resultat efter finansiella poster		-224 890	44 306
Resultat före skatt		-224 890	44 306
Skatter			
Skatt på kapitalinkomst		-1 168	-976
Årets resultat		-226 058	43 330

bn
Uw
2/10
10/10

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 187 580	57 678 326
Mark		8 834 930	8 834 930
Förbättring automatiska portöppnare	6	64 021	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 086 531	66 513 256
Summa anläggningstillgångar		66 086 531	66 513 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar avgifter		373 954	303 731
Övriga fordringar		187	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 392	34 766
Summa kortfristiga fordringar		408 533	338 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 526 358	1 346 129
Summa kassa och bank		1 526 358	1 346 129
Summa omsättningstillgångar		1 934 891	1 684 772
SUMMA TILLGÅNGAR		68 021 422	68 198 028

Un
lu
ilme

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 112 000	17 112 000
Upplåtelseavgifter	25 673 000	25 673 000
Fond för yttre underhåll	484 650	430 800
Summa bundet eget kapital	43 269 650	43 215 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	392 113	402 633
Årets resultat	-226 058	43 330
Summa fritt eget kapital	166 055	445 963
Summa eget kapital	43 435 705	43 661 763

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	23 795 054	23 921 378
Summa långfristiga skulder	23 795 054	23 921 378

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	126 324	126 324
Leverantörsskulder	17 387	53 836
Skatteskulder	31 288	30 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615 664	404 255
Summa kortfristiga skulder	790 663	614 887

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

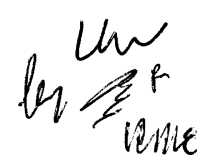
68 021 422

68 198 028

Uru
ten *Pa*
WNR

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-224 890	44 306
Avskrivningar		490 746	490 746
Betald skatt		-1 168	-976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		264 688	534 076
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-70 223	87 766
Förändring av kortfristiga fordringar		374	-1 924
Förändring av leverantörsskulder		-36 449	-7 434
Förändring av kortfristiga skulder		212 183	-95 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten		370 573	517 233
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-64 020	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-64 020	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-126 324	-176 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-126 324	-176 324
Årets kassaflöde		180 229	340 909
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 346 129	1 005 221
Likvida medel vid årets slut		1 526 358	1 346 130

Handwritten signature:
les  R
12/11/16

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Förbättring av fastighet	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	122 427	125 003
Trädgårdsskötsel	57 875	31 043
Snöröjning	22 016	19 584
Hiss service avtal	17 759	17 403
Reparationer underhåll	122 102	108 229
Fastighetsel	170 654	133 887
Vatten och avlopp	83 952	81 841
Avfallshantering	54 638	55 326
Fstighetsförsäkring	31 448	28 667
Kabel TV	16 921	26 046
Kommunal fastighetsavgift	15 216	14 904
Städdagar kostnad	0	466
Datakommunikation Telia	71 397	36 481
	786 405	678 880



Not 3 Externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1 286	1 162
Telefonskostnader	5 486	2 243
Datakommunikation	388	388
Revisor	11 125	10 938
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	24 726	11 867
Administrativa kostnader	45 800	47 400
Övriga kostnader	22 675	9 499
	111 486	83 497

Not 4 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Ingående avskrivningar	-1 447 744	-956 998
Årets avskrivningar	-490 746	-490 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 938 490	-1 447 744
Utgående redovisat värde	57 187 580	57 678 326

Not 6 Förbättring av fastighet

	2016-12-31	2015-12-31
Inköp	64 021	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 021	0
Utgående redovisat värde	64 021	0

lan *Umeå*
Umeå
Umeå

Not 7 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek nr 876933, rta 3,64 % Bunden tom 2017-07-30.	2 520 671	2 546 995
Stadshypotek nr 65319, rta 1,57 % Bunden tom 2020-03-01	8 004 764	8 004 764
Stadshypotek nr 94156, rta 1,4 % Bunden tom 2019-06-30	7 393 096	7 493 096
Stadshypotek nr 928115, rta 2,97 % Bunden tom 2018-04-30	6 002 847	6 002 847
Kortfristig del av skulderna	-126 324	-126 324
	23 795 054	23 921 378

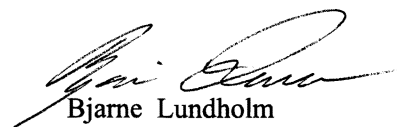
Kungsängen 25/3 2017



Peter Ottosson
Ordförande



Kjell Westman



Bjarne Lundholm



Rose-Marie Engström



Christina Hedenfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 6 mars 2017.*



Tomas Jonasson
Revisor

