Årsredovisning

för

Brf Trekanten 1

769612-8953

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Trekanten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 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. 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 har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Vardia från 2017-11-01.

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. Avtal om årligt underhåll av takfläktarna har tecknats med DJ Driftteknik AB.

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.

Årsavgifter
Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade under 2017.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2017 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 (37) medlemmar.

En överlåtelser har skett under året (1).

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året
Gemensamma trädgårdsdagar med god uppslutning arrangerades under våren och hösten.
Årsstämman hölls den 16 maj i KBS båtklubb.

Övriga särskilda händelser under året:

- Motorvärmare på våra 24 p-platser byttes ut.
- Ommålning av träfasader på hus A genomfördes
- Ljusreläer installerades på balkongerna
- Belysningsarmatur installerades i alla lägenhetsförråd
- Lagerbyten på takfläktarna genomfördes
- Avtal om årligt underhåll av takfläktarna tecknades med DJ Driftteknik AB
- Klippning av häckar samt ansning av viss träd genomfördes
- Ny fastighetsförsäkring med Vardia från 2017-11-01
- Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna för lägenheterna med 5% fr.o.m. januari 2018.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 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	
Riitta Stolpe	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 (9) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa tom 2017-10-31 och Vardia från 2017-11-01.

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 extrastämma den 27 maj 2015. Stadgarna registrerades av Bolagsverket den 1 augusti 2015.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	30450	30681	30879	31335
Lån per m2 bostadsyta kr	10710	11047	11106	11187
Genomsnittlig skuldränta %	2,06	2,10	2,20	3,26
Fastighetens belåningsgrad	34,44	34,98	35,08	35,21

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

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

Föreningen har sitt säte i Kungsängen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	1 714	1 574	1 717	1 715
Resultat efter finansiella poster	-257	-225	44	-142
Soliditet (%)	64	64	64	64

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 112 000	25 673 000	484 650	392 114	-226 058	**43 435 706**
Avsättning Underhållsfond			53 850	-53 850		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-226 058	226 058	**0**
Årets resultat					-256 934	**-256 934**
Belopp vid årets utgång	**17 112 000**	**25 673 000**	**538 500**	**112 206**	**-256 934**	**43 178 772**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	112 206
årets förlust	-256 934
	-144 728
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	53 850
i ny räkning överföres	-198 578
	-144 728

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter bostäder		1 713 926	1 574 290
Övriga rörelseintäkter		70 250	116 590
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 784 176**	**1 690 880**
Rörelsekostnader			
Fastighetsdrift	2	-943 619	-786 405
Övriga externa kostnader	3	-78 619	-111 486
Styrelsekostnader		-49 599	-30 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 148	-490 746
Summa rörelsekostnader		**-1 568 985**	**-1 418 769**
Rörelseresultat		**215 191**	**272 111**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 647	3 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 772	-500 690
Summa finansiella poster		**-472 125**	**-497 001**
Resultat efter finansiella poster		**-256 934**	**-224 890**
Resultat före skatt		**-256 934**	**-224 890**
Skatter			
Skatt på kapitalinkomst		0	-1 168
Årets resultat		**-256 934**	**-226 058**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	56 696 834	57 187 580
Mark		8 834 930	8 834 930
Förbättring fastighet	5	57 619	64 021
Summa materiella anläggningstillgångar		**65 589 383**	**66 086 531**
Summa anläggningstillgångar		**65 589 383**	**66 086 531**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar avgifter		361 151	373 954
Övriga fordringar		480	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 070	34 392
Summa kortfristiga fordringar		**383 701**	**408 533**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 024 748	1 526 358
Summa kassa och bank		**1 024 748**	**1 526 358**
Summa omsättningstillgångar		**1 408 449**	**1 934 891**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 997 832**	**68 021 422**

Balansräkning

	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
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		538 500	484 650
Summa bundet eget kapital		**43 323 500**	**43 269 650**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		112 206	392 113
Årets resultat		-256 934	-226 058
Summa fritt eget kapital		**-144 728**	**166 055**
Summa eget kapital		**43 178 772**	**43 435 705**
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 068 730	23 795 054
Summa långfristiga skulder		**23 068 730**	**23 795 054**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		126 324	126 324
Leverantörsskulder		33 677	17 387
Skatteskulder		46 776	31 288
Övriga skulder		6 857	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 696	615 664
Summa kortfristiga skulder		**750 330**	**790 663**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 997 832**	**68 021 422**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-256 934	-224 890
Avskrivningar		497 148	490 746
Betald skatt		0	-1 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**240 214**	**264 688**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 803	-70 223
Förändring av kortfristiga fordringar		19 179	374
Förändring av leverantörsskulder		16 290	-36 449
Förändring av kortfristiga skulder		-63 771	212 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**224 715**	**370 573**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-64 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-64 020**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-726 324	-126 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-726 324**	**-126 324**
Årets kassaflöde		**-501 609**	**180 229**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 526 358	1 346 129
Likvida medel vid årets slut		**1 024 749**	**1 526 358**

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 Fastighetsdrift

	2017	2016
Fastighetsskötsel	117 969	122 427
Trädgårdsskötsel	38 760	57 875
Snöröjning	30 644	22 016
Hiss service avtal	18 196	17 759
Reparationer underhåll	320 172	122 102
Fastighetsel	153 765	170 654
Vatten och avlopp	59 893	83 952
Avfallshantering	53 692	54 638
Fstighetsförsäkring	38 806	31 448
Kabel TV	17 420	16 921
Kommunal fastighetsavgift	31 560	15 216
Städdagar kostnad	1 530	0
Datakommunikation Telia	61 213	71 397
	943 620	**786 405**

Not 3 Externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 500	1 286
Telefonskostnader	5 180	5 486
Datakommunikation	462	388
Revisor	11 719	11 125
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	717	24 726
Administrativa kostnader	45 800	45 800
Övriga kostnader	13 241	22 675
	78 619	**111 486**

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59 126 070**	**59 126 070**
Ingående avskrivningar	-1 938 490	-1 447 744
Årets avskrivningar	-490 746	-490 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 429 236**	**-1 938 490**
Utgående redovisat värde	**56 696 834**	**57 187 580**

Not 5 Förbättring av fastighet

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 021	
Inköp		64 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 021**	**64 021**
Årets avskrivningar	-6 402	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 402**	**0**
Utgående redovisat värde	**57 619**	**64 021**

Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek nr 876933, rta 3,64 % Bunden tom 2017-07-30.	0	2 520 671
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	7 293 096	7 393 096
Stadshypotek nr 928115, rta 2,97 % Bunden tom 2018-04-30	6 002 847	6 002 847
Stadshypotek nr 238690, rta 1,2 % Bunden tom 2018-04-30	1 894 347	0
Kortfristig del av skulder	-126 324	-126 324
	23 068 730	**23 795 054**

Kungsängen

Peter Ottosson
Ordförande

Kjell Westman

Bjarne Lundholm

Rose-Marie Engström

Christina Hedenfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2018

Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trekanten, org.nr 769612-+8953

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trekanten, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trekanten, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens

förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 april 2018

Tomas Jonasson
Revisor
Borev revisionsbyrå AB