

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trekanten 1**

769612-8953

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Trekanten 1, med säte i Kungsängen, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 m<sup>2</sup> 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

Re  
lm nme  
un

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

#### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade under 2015.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2015 var 796 kr/m<sup>2</sup>

#### **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 36 (37) medlemmar.

Inga överlåtelse har skett under året (O).

#### 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 hamncaféet.

Föreningen skrev avtal med Telia om ett kollektivt paket med bredband, Ip-telefon och digital-TV.

Fasaderna besiktades med gott resultat.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 mars 2015 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

Pa  
h  
ONE  
Ur

### Föreningens stadgar

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

<b>Nyckeltal</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	30879	31335	31334	31376
Lån per m2 bostadsyta kr	11106	11187	11281	11369
Genomsnittlig skuldränta %	2,20	3,26	3,42	3,69
Fastighetens belåningsgrad	35,08	35,21	35,56	35,8

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 varaje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m2 lägenhetsyta. Fonderande medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 717	1 715	1 715	1 714
Resultat efter finansiella poster	44	-142	206	102
Soliditet (%)	64	64	64	0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	402 633
årets vinst	43 330
	<b>445 963</b>
disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	53 850
i ny räkning överföres	392 113
	<b>445 963</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter bostäder		1 716 979	1 715 287
Övriga rörelseintäkter		130 818	127 311
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 847 797</b>	<b>1 842 598</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-678 879	-610 741
Övriga externa kostnader	3	-83 496	-73 340
Styrelsekostnader	4	-29 019	-25 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 746	-490 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 282 140</b>	<b>-1 200 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>565 657</b>	<b>642 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 315	4 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 666	-788 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-521 351</b>	<b>-784 291</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 306</b>	<b>-141 707</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 306</b>	<b>-141 707</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på kapitalinkomst		-976	0
<b>Årets resultat</b>		<b>43 330</b>	<b>-141 707</b>

PO  
RME  
b  
An

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 678 326	58 169 072
Mark		8 834 930	8 834 930
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 513 256</b>	<b>67 004 002</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 513 256</b>	<b>67 004 002</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar avgifter		303 731	391 497
Övriga fordringar		146	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 766	32 842
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>338 643</b>	<b>424 425</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 346 129	1 005 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 346 129</b>	<b>1 005 221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 684 772</b>	<b>1 429 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 198 028</b>	<b>68 433 648</b>

fa  
ler  
nnc

lln

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 112 000	17 112 000
Upplåtelseavgifter		25 673 000	25 673 000
Fond för yttre underhåll		430 800	376 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 215 800</b>	<b>43 161 950</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		402 633	598 191
Årets resultat		43 330	-141 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>445 963</b>	<b>456 484</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 661 763</b>	<b>43 618 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 921 378	24 097 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 921 378</b>	<b>24 097 702</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		126 324	26 324
Leverantörsskulder		53 836	61 270
Skatteskulder		30 472	29 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 255	600 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>614 887</b>	<b>717 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 198 028</b>	<b>68 433 648</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 200 000	25 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

Pa  
lu  
llw

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		44 306	-141 707
Avskrivningar samt vinst avyttring		490 746	486 546
Betald skatt		-976	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>534 076</b>	<b>344 839</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		87 766	-391 497
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 924	-3 476
Förändring av leverantörsskulder		-7 434	37 303
Förändring av kortfristiga skulder		-95 251	357 022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>517 233</b>	<b>344 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	30 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>30 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-176 324	-176 324
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-176 324</b>	<b>-176 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>340 909</b>	<b>198 667</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 005 221	806 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 346 130</b>	<b>1 005 221</b>

PO WME  
C  
M



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Pr  
h  
RMC  
M

## Not 2 Fastighetsskötsel

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	125 003	113 827
Trädgårdsskötsel	31 043	25 403
Snöröjning	19 584	16 991
Hiss service avtal	17 403	16 950
Reparationer underhåll	108 229	103 056
Fastighetsel	133 887	143 813
Vatten o avlopp	81 841	75 665
Avfallshantering	55 326	45 414
Fastighetsförsäkring	28 667	27 374
Kabel tv	26 046	26 976
Kommunal fastighetsavgift	14 904	14 592
Städdagar kostnader	466	681
Datakommunikation Telia	36 481	
	<b>678 880</b>	<b>610 742</b>

## Not 3 Externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1 162	1 857
Telefon kostnader	2 243	2 743
Datakommunikation	388	369
Revisor	10 938	10 625
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	11 867	9 541
Administrativa tjänster	47 400	45 000
Övriga kostnader	9 499	3 205
	<b>83 497</b>	<b>73 340</b>

## Not 4 Styrelsekostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	25 000	25 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 020	187
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>29 020</b>	<b>25 187</b>

*pa WME*  
*lu*  
*KW*

**Not 5 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 126 070</b>	<b>59 126 070</b>
Ingående avskrivningar	-956 998	-466 252
Årets avskrivningar	-490 746	-490 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 447 744</b>	<b>-956 998</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 678 326</b>	<b>58 169 072</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	26 600
Försäljningar/utrangeringar	0	-26 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 112 000	25 673 000	376 950	598 191	-141 707
Disposition av föregående års resultat:			53 850	-195 557	141 707
Årets resultat					43 330
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 112 000</b>	<b>25 673 000</b>	<b>430 800</b>	<b>402 634</b>	<b>43 330</b>

Pa  
be  
WME  
WME

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek lån nr 692389, rta 3,83%, bindningstid 2015-01-30	0	4 000 000
Stadshypotek lån nr 876933, rta 3,64%, bindningstid 2017-07-30	2 546 995	2 573 319
Stadshypotek lån nr 928115, rta 2,97%, bindningstid 2018-04-30	6 002 847	6 002 847
Stadshypotek lån nr 45908, rta 1,52%, bindningstid 2015-03-02	0	3 609 164
Stadshypotek lån nr 45909, rta 1,52%, bindningstid 2015-03-02	0	4 395 600
Stadshypotek lån nr 850550, rta 3,63%, bindningstid 2015-03-30	0	3 543 096
Stadshypotek lån nr 65319 rta 1,57% bindningstid 2020-03-01	8 004 764	0
Stadshypotek lån nr 94156 rta 1,4% bindningstid 2019-06-30	7 493 096	0
Kortfristig del av skulderna	-126 324	-26 324
	<b>23 921 378</b>	<b>24 097 702</b>

Kungsängen 2016-04-04



Peter Ottosson  
Ordförande



Kjell Westman



Bjarne Lundholm



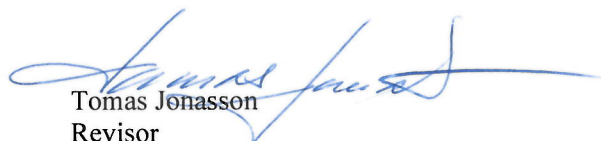
Rose-Marie Engström



Christina Hedenfeldt

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 14 april 2016*

  
Tomas Jönasson  
Revisor

# Borev revisionsbyrå AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trekanten 1, org.nr. 769612-8953

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trekanten 1, för räkenskapsåret

2015.01.01 – 2015.12.31

### *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 föreningens 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

#### *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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Uppsala den 14 april 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor