

Årsredovisning
för
Brf Trekanten 1

769612-8953

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Trekanten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Pa
Wk
h
ame

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade under 2014.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2014 var 796 kr/m²

Ny normgivning för redovisning

I april 2014 fastslog statliga Bokföringsnämnden att så kallad progressiv avskrivning inte längre är tillåten för bostadsrättsföreningar. Från och med 2014 gäller istället linjär avskrivning. En följd av de nya reglerna är att föreningen, som tidigare använt progressiv avskrivning, gick med redovisningsmässigt underskott 2014 på grund av ökade avskrivningskostnader. De ökade avskrivningarna motsvaras dock inte av en utgift. De nya reglerna får ingen påverkan på månadsavgifterna så länge föreningen har en god likviditet och att det görs avsättningar till underhållsfonden.

Föreningens goda likviditet har under 2014 förbättrats ytterligare, främst tack vare ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Räntekostnaderna kommer att minska ytterligare under 2015.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 (38) medlemmar.

Inga överlåtelser 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 i hamncaféet.

Kraftiga åskoväder under sommaren orsakade skador och driftstörningar på elsystemet.

Överspänningsskydd har nu installerats i förebyggande syfte.

Brandkåren Attunda gjorde brandsyn i september. Föreningen har som fastighetsägare ansvaret för det systematiska brandskyddsarbetet. En styrelseledamot har utsetts som brandskyddsansvarig.

Brandsläckare har installerats i trapphusen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2014 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 8 (9) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Bo
L
W
WME

Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson Ordinarie

Lars Jonasson Suppleant

Valberedning

Linda Sjögren Sammankallande
Lars Eriksson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 april 2006.

Nyckeltal	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	31335	31334	31376	31414
Lån per m2 bostadsyta kr	11187	11281	11369	11450
Genomsnittlig skuldränta %	3,26	3,42	3,69	3,71
Fastighetens belåningsgrad	35,21	35,56	35,80	36,13

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 715	1 715	1 714
Resultat efter finansiella poster	-142	206	102
Soliditet (%)	63,7	64,0	0,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	598 191
årets förlust	-141 707
	456 484
disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	53 850
i ny räkning överföres	402 634
	456 484

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

Bo
Lars
Linda
KME

Resultaträkning	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	-2014-12-31	-2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter bostäder		1 715 287	1 714 536
Övriga rörelseintäkter		127 311	75 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 842 598	1 789 536
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-610 741	-558 342
Övriga externa kostnader	3	-73 340	-103 418
Styrelsekostnader	4	-25 187	-29 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 746	-88 655
Summa rörelsekostnader		-1 200 014	-780 142
Rörelseresultat		642 584	1 009 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 447	27 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 738	-831 038
Summa finansiella poster		-784 291	-803 589
Resultat efter finansiella poster		-141 707	205 805
Resultat före skatt		-141 707	205 805
Årets resultat		-141 707	205 805

Per
L
MME

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 169 072	58 659 818
Mark		8 834 930	8 834 930
Summa materiella anläggningstillgångar		67 004 002	67 494 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	0	26 600
Summa anläggningstillgångar		67 004 002	67 521 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar avgifter		391 497	0
Fordringar hos förvaltare		0	692 370
Övriga fordringar		86	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 842	29 366
Summa kortfristiga fordringar		424 425	721 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 005 221	114 184
Summa omsättningstillgångar		1 429 646	835 963
SUMMA TILLGÅNGAR		68 433 648	68 357 311

Bo
mm
10/12/14

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 112 000	17 112 000
Upplåtelseavgifter		25 673 000	25 673 000
Fond för yttre underhåll		376 950	323 100
Summa bundet eget kapital		43 161 950	43 108 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		598 191	446 236
Årets resultat		-141 707	205 805
Summa fritt eget kapital		456 484	652 041
Summa eget kapital		43 618 434	43 760 141
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 097 702	24 274 026
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 324	26 324
Leverantörsskulder		61 270	23 967
Skatteskulder		29 112	30 888
Övriga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		600 806	241 963
Summa kortfristiga skulder		717 512	323 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 433 648	68 357 311
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 200 000	25 200 000
Summa ställda säkerheter		25 200 000	25 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Pa
me
br

Kassaflödesanalys	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	-2014-12-31	-2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-141 707	205 805
Avskrivningar samt vinst avyttring		486 546	88 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		344 839	294 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-391 497	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 476	92 424
Förändring av leverantörsskulder		37 303	-57 469
Förändring av kortfristiga skulder		357 022	1 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		344 191	330 970
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-26 600
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		30 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		30 800	-26 600
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-176 324	-190 186
Årets kassaflöde		198 667	114 184
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		806 554	692 370
Likvida medel vid årets slut		1 005 221	806 554

Bo
M
ME

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Bo
W
rene den

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	113 827	110 356
Trädgårdsskötsel	25 403	12 574
Snöröjning	16 991	18 440
Hiss service avtal	16 950	28 611
Reparationer underhåll	103 056	47 700
Fastighetsel	143 813	187 938
Vatten o avlopp	75 665	48 443
Avfallshantering	45 414	38 307
Fastighetsförsäkring	27 374	23 018
Kabel tv	26 976	26 403
Kommunal fastighetsavgift	14 592	14 888
Städdagar kostnader	681	1 664
	610 742	558 342

Not 3 Externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	1 857	12 171
Telefon kostnader	2 743	3 427
Datakommunikation	369	324
Revisor	10 625	10 625
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	9 541	900
Administrativa tjänster	45 000	62 246
Övriga kostnader	3 205	13 725
	73 340	103 418

Not 4 Styrelsekostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	25 000	25 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	187	4 727
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 187	29 727

Be
mm
10/11/12

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Ingående avskrivningar	-466 252	-377 597
Årets avskrivningar	-490 746	-88 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-956 998	-466 252
Utgående redovisat värde	58 169 072	58 659 818

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 600	26 600
Försäljningar/utrangeringar	-26 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 600
Utgående redovisat värde	0	26 600

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 112 000	25 673 000	323 100	446 236	205 805
Disposition av föregående års resultat:			53 850	151 955	-205 805
Årets resultat					-141 707
Belopp vid årets utgång	17 112 000	25 673 000	376 950	598 191	-141 707

Pa
ur
ome bu

Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek lån nr 692389, rta 3,83%, bindningstid 2015-01-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek lån nr 876933, rta 3,64%, bindningstid 2017-07-30	2 573 319	2 599 643
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	3 609 164	3 759 164
Stadshypotek lån nr 45909, rta 1,52%, bindningstid 2015-03-02	4 395 600	4 395 600
Stadshypotek lån nr 850550, rta 3,63%, bindningstid 2015-03-30	3 543 096	3 543 096
Kortfristig del av skulderna	-26 324	-26 324
	24 097 702	24 274 026

Kungsängen 2015-03-17



Peter Ottosson
Ordförande




Kjell Westman



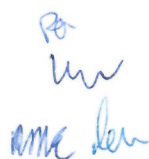
Bjarne Lundholm



Rose-Marie Engström



Christina Hedenfeldt



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *2015.03.18*



Tomas Jonasson
Revisor

*Pa
W
me du*

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trekanten, för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31

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 2014 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 2014.01.01 – 2014.12.31.

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 revisions sed 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 18 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor