

Styrelsen för Brf Trekanten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som 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.

Föreningen har sitt säte i Kungsängen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 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 2 154 kvm. Föreningen disponerar 25 öppna parkeringsplatser samt 4 parkeringsplatser för gäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjersidige Forsikrings ASA .

Väsentliga servitut

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

<u>Nyckeltal</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bokfört värde för fastigheten per kvm boyta, kr	30 310	30 450	30 681	30 879
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 558	10 710	11 047	11 106
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	2,06	2,10	2,20

UME
by

Fastighetens belåningsgrad	33,99	34,64	34,98	35,08
----------------------------	-------	-------	-------	-------

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

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för planerat underhåll skall ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att kunna nyttjas till planerat underhåll på fastigheten.

Förvaltning

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Upplands-Bro Fastighetsservice rörande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel inklusive lokalvård.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Redovisningsteamet i Stockholm AB rörande ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2018 med 5%.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2018 var 756 kr/kvm.

Fastighetslån

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

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018 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	

B. Lundholm
R. Engström
R. Sede-Ericsson

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 Gjersidige Forsikrings ASA.

Valberedning

Linda Sjögren Sammankallande
Lars Eriksson

Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson Ordinarie
Lars Jonasson Suppleant

Föreningens stadgar

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 (37) medlemmar.

Två (1) överlåtelse har skett under året.

Verksamhet under året

Gemensamma trädgårdsdagar med god uppslutning arrangerades under våren och hösten. Årsstämman hölls den 16 maj i Kulturhuset i Kungsängen.

Övriga särskilda händelser under året:

- Månadsavgiften för lägenheterna sänktes med 5% från 2018-01-01.
- Ett antal träd på föreningens fastighet beskärdes eller togs ned. Syftet är att, ur säkerhetssynpunkt, öka ljusinsläppet från gatlyktor och dagsljus. Samt att det ser trevligare ut.
- Kommunkontakt togs angående trafiksituationen på Strandvägen.
- Samtliga balkonginglasningar besiktigades. Respektive boende betalade för det som behövde åtgärdas.
- Nytt avtal för snöröjning tecknades med BEAB.
- I samband med höststädningen gjordes en inventering av cykelförrådet.
- Utebelysningen i entrétaken byttes till LED-lampor pga att de befintliga gått sönder ofta.
- Offert på målning av träfasaderna på B- och C-husen från Wibergs Måleri antogs. Arbetet skall starta i april-maj 2019.

Handwritten signatures:
Lars Eriksson
Tomas Jonasson
Lars Jonasson

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 653	1 714	1 574	1 717
Resultat efter finansiella poster	172	-257	-225	44
Soliditet (%)	65	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	538 500	112 206	-256 934	43 178 772
Avsättning Underhållsfond			53 850	-53 850		0
Disposition av föregående års resultat:				-256 934	256 934	0
Årets resultat					171 379	171 379
Belopp vid årets utgång	17 112 000	25 673 000	592 350	-198 578	171 379	43 350 151

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-198 578
årets vinst	171 379
	-27 199

behandlas så att avsättning till underhållsfond i ny räkning överföres	53 850
	-81 049
	-27 199

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

fa
Liu
RMC
ben

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter bostäder		1 652 586	1 713 926
Övriga rörelseintäkter		74 310	70 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 726 896	1 784 176
Rörelsekostnader			
Fastighetsdrift	2	-800 952	-943 619
Övriga externa kostnader	3	-72 122	-78 619
Styrelsekostnader		-48 485	-49 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 032	-497 148
Summa rörelsekostnader		-1 223 591	-1 568 985
Rörelseresultat		503 305	215 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 430	2 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 776	-474 772
Summa finansiella poster		-331 346	-472 125
Resultat efter finansiella poster		171 959	-256 934
Resultat före skatt		171 959	-256 934
Skatter			
Skatt på kapitalinkomst		-580	0
Årets resultat		171 379	-256 934

fa llw
RME
Bu

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	56 401 204	56 696 834
Mark		8 834 930	8 834 930
Förbättring fastighet	5	51 217	57 619
Summa materiella anläggningstillgångar		65 287 351	65 589 383

Summa anläggningstillgångar

65 287 351

65 589 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar avgifter		402 963	361 151
Övriga fordringar		430	480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 360	22 070
Summa kortfristiga fordringar		427 753	383 701

Kassa och bank

Kassa och bank		1 177 735	1 024 748
Summa kassa och bank		1 177 735	1 024 748
Summa omsättningstillgångar		1 605 488	1 408 449

SUMMA TILLGÅNGAR

66 892 839

66 997 832

Handwritten signatures and initials:
R
u
EME
bu

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

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	592 350	538 500
Summa bundet eget kapital	43 377 350	43 323 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-198 578	112 206
Årets resultat	171 379	-256 934
Summa fritt eget kapital	-27 199	-144 728
Summa eget kapital	43 350 151	43 178 772

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	22 742 406	23 068 730
Summa långfristiga skulder	22 742 406	23 068 730

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	126 324	126 324
Leverantörsskulder	77 227	33 677
Skatteskulder	64 228	46 776
Övriga skulder	0	6 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 503	536 696
Summa kortfristiga skulder	800 282	750 330

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 892 839

66 997 832

Handwritten signature and initials:
A. W.
WME
/ h

Kassaflödesanalys	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		171 959	-256 934
Avskrivningar		302 032	497 148
Betald skatt		-580	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		473 411	240 214
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-41 812	12 803
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 147	19 179
Förändring av leverantörsskulder		43 550	16 290
Förändring av kortfristiga skulder		13 309	-63 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		479 311	224 715
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-326 324	-726 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-326 324	-726 324
Årets kassaflöde		152 987	-501 609
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 024 748	1 526 358
Likvida medel vid årets slut		1 177 735	1 024 749

*for luv
vme
for luv*

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	200 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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetsdrift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	118 569	117 969
Trädgårdsskötsel	79 627	38 760
Snöröjning	44 110	30 644
Hiss service avtal	19 918	18 196
Reparation underhåll	69 251	320 172
Fastighetsel	215 114	153 765
Vatten och avlopp	60 004	59 893
Avfallshantering	55 243	53 692
Fstighetsförsäkring	26 942	38 806
Kabel TV	17 721	17 420
Kommunal fastighetsavgift	32 088	31 560
Städdagar kostnad	1 112	1 530
Datakommunikation Telia	61 252	61 213
	800 951	943 620

Handwritten signature and initials.

Not 3 Externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial		1 500
Telefonskostnader	5 336	5 180
Datakommunikation	482	462
Revisor	13 163	11 719
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	4 029	717
Administrativa kostnader	47 000	45 800
Övriga kostnader	2 111	13 241
	72 121	78 619

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Ingående avskrivningar	-2 429 236	-1 938 490
Årets avskrivningar	-295 630	-490 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 724 866	-2 429 236
Utgående redovisat värde	56 401 204	56 696 834

Not 5 Förbättring av fastighet

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 021	64 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 021	64 021
Ingående avskrivningar	-6 402	
Årets avskrivningar	-6 402	-6 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 804	-6 402
Utgående redovisat värde	51 217	57 619

Pa
lu
eme
ll
be

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
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	7 193 096	7 293 096
Stadshypotek nr 290913, rta 0,75 % Bunden tom 2019-04-30	5 802 847	6 002 847
Stadshypotek nr 290917, rta 0,75 % Bunden tom 2019-04-30	1 868 023	1 894 347
Kortfristig del av skulder	-126 324	-126 324
	22 742 406	23 068 730

Kungsängen 2019-04-25



Peter Ottosson
Ordförande



Kjell Westman



Bjarne Lundholm



Rose-Marie Engström



Christina Hedenfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 9 maj 2019*



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 2018. 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 2018 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 9 maj 2019


Tomas Jonasson
Revisor