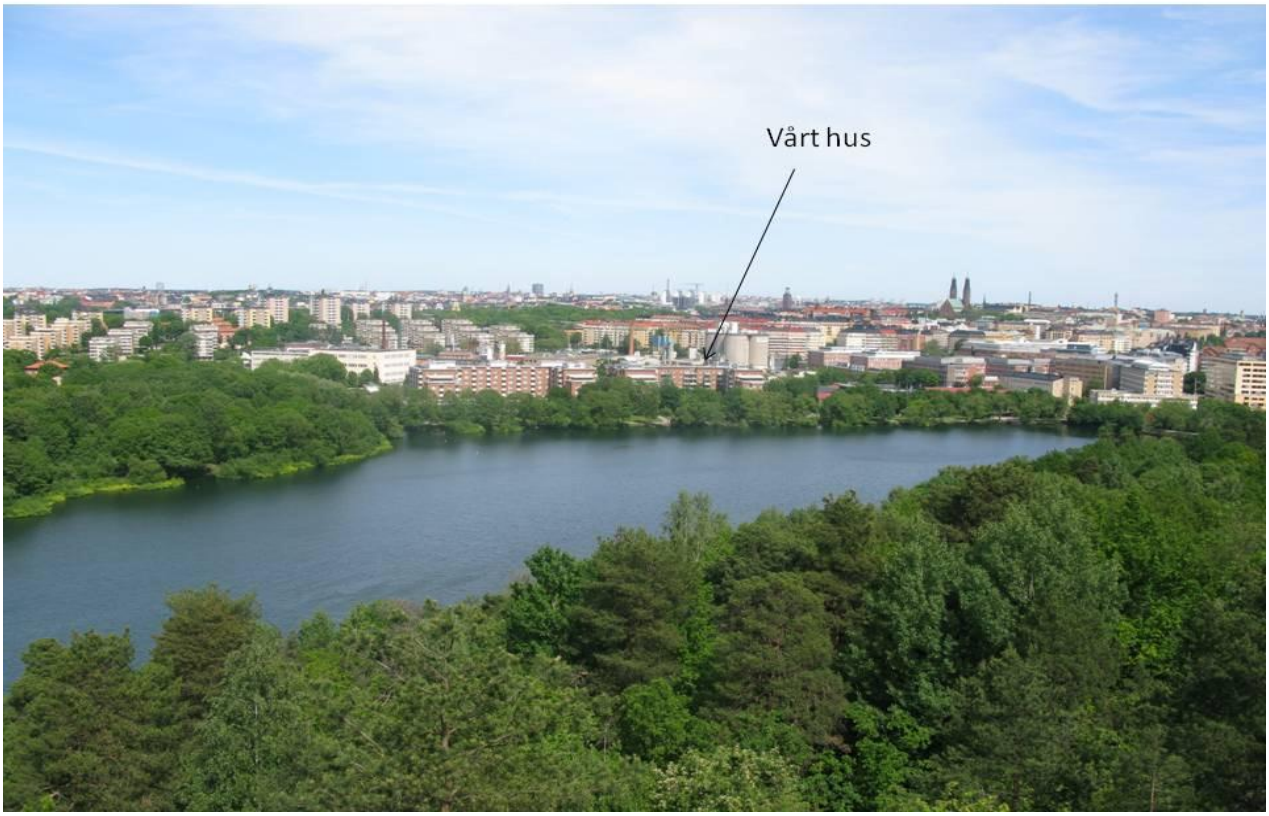


Brf Trekanten Liljeholmen

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



BRF TREKANTEN LILJEHOLMEN

Org. nr. 769616-6714

Årsredovisningen är framställd och tryckt av T & T Förvaltnings AB



Brf Trekanten Liljeholmen

Styrelsen för Brf Trekanten Liljeholmen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: **Tisdagen den 29 maj 2012 kl. 18:30**
Plats: **Matsalen**

Förslag till dagordning

§ 1	Stämmans öppnande
§ 2	Godkännande av dagordningen
§ 3	Val av stämmoordförande
§ 4	Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
§ 5	Val av två justeringsmän tillika rösträknare
§ 6	Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
§ 7	Fastställande av röstlängd
§ 8	Föredragning av styrelsens årsredovisning
§ 9	Föredragning av revisorns berättelse
§ 10	Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
§ 11	Beslut om resultatdisposition
§ 12	Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmarna
§ 13	Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisorer
§ 14	Val av styrelseledamöter och suppleanter
§ 15	Val av revisorer och revisorssuppleant
§ 16	Val av valberedning
§ 17	Av föreningsmedlem anmält ärende
§ 18	Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande serveras lättare förtäring.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!



Brf Trekanten Liljeholmen

Innehåll

	Sida
- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
- Kassaflödesanalys	13
- Tilläggsupplysningar	14
- Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 19
- Underskrifter	19
- Revisionsberättelse	20
- Årsredovisningen i bilder	21 - 24
- Ordlista	25
- Egna anteckningar	26 - 27
- Fullmakt för ombud	28

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-05-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Trehörningen 2 i Stockholm
Hägerstens Församling

Föreningens fastighet är belägen med adressen Lövholmsvägen 19-21, 23A-B 117 65 Stockholm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2011. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 19 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 8 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 104 (f.å 106) st. Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2011

Ordinarie:

Gunnel Torstensson	Ordförande
Lars Seger	Kassör
Birgitta Fransson	Sekreterare
Lennart Jalmarsson	Ledamot
Göran Kindlund	Ledamot
Ullacarin Tiderman	Ledamot
Gerry Rasch	Ledamot

Under året avgick Gerry Rasch (augusti 2010).

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2011

Ordinarie:

Gunnel Torstensson	Ordförande
Birgitta Fransson	Sekreterare
Ann-Sofie Åkersten	Kassör
Lennart Jalmarsson	Ledamot
Göran Kindlund	Ledamot
Martin Ingvarson	Ledamot
Tommy Dahlström	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Ernst & Young AB	
Ulf Strauss	Auktoriserad revisor

Valberedning

Magnus Karlberg	Sammankallande
Johanna Thomèn	
Ullacarin Tiderman	

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Trehörningen 2 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår 1986.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	86 255 000	86 255 000
Varav byggnader:	53 371 000	53 371 000
Varav mark:	32 884 000	32 884 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningen äger tomträtten Trehörningen 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd bostadsbyggnad i 4-6 våningar samt förskolebyggnad i en våning. Byggnaderna uppfördes 1986 och inrymmer 78 bostadslägenheter, gemensamhetslokaler, förskola och en ateljè. Föreningen disponerar 23 parkeringsplatser samt 6 garageplatser med el.

Bostadsarea: 5678 kvm
Lokalarea: 539 kvm

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns följande gemensamma utrymmen:
övernattningslägenhet
bastu
matsal
storkök, som delas med förskolan Trekanten
gymnastiksal, som även nyttjas av förskolan Trekanten
styrketräningsrum
snickeri
tvättstuga
kretsloppsrum

Väsentliga servitut

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har servitut för att utan ersättning och för all framtid inom undercentralen i fastigheten Trehörningen 2, vid Lövholmsvägen 21, anlägga, utbyta, underhålla, nyttja och borttaga utrustning för försörjning av fastigheten Trehörningen 1 (servicehuset) med värme, varm- och kallvatten. Micasa är skyldig att vid rivning, ombyggnad eller annan åtgärd av fastigheten Trehörningen 2 svara för och bekosta flytt av nämnd utrustning

Lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har 78 stycken lägenheter varav 66 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 12 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också två lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Snöröjning	T & T Förvaltnings AB
Städning	Tommy Östlin Städ - Assistans
Trädgårdsskötsel	Samhall
Internet	STOKAB
Hissavtal	I.T.K. AB
Kabel-TV	Com Hem
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Ragnsells AB
Parkeringsövervakning	Stockholm Parkering

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Allmänt underhåll

En underhållsplan har upprättats. Planen, som löper över 10 år, ger underlag för att planera kommande underhållsåtgärder. En del utvändiga målningsarbeten har genomförts. Kylmaskinerna (till kylar/frysar i köket) har ljudisolerats. Köksön i storköket har fått en ny bänkskiva. Skalskyddet har förbättrats med brytskydd på alla portar. Även i förskolan har underhållsarbeten genomförts, bl a påkallat av den årliga besiktningen.

Tak

Taket har lagts om med nytt tätskikt, justering av alla manluckor, nya UV-brunnar och nya tätskikt på takterrasserna.

Ventilation

Under våren genomfördes underhållsarbeten på ventilationsaggregaten och byte av luftfilter och rengöring av aggregat. Under hösten inleddes också ett projekt som syftar till att byta ut styr- och regleringssystem för undercentralen och ventilationsaggregaten.

Fastighetsförvaltning

I syfte att sänka föreningens kostnader har avtalen med förvaltaren setts över och omförhandlats. I processen har också ingått kontakter med andra förvaltningsbolag och övervägande kring vad som kan göras i egen regi. Förhandlingen har resulterat i att vi har fått ett bättre avtal med lägre priser med T&T Förvaltning AB.

Information

Styrelsen har under året kontinuerligt informerat de boende, dels genom bladet "styrelsen informerar" som anslås på två av husets anslagstavlor, dels via föreningens hemsida. Styrelsen har också informerat på Kollektivhusföreningens husmöten.

Gårdsskötsel

Boende i huset har svarat för skötsel av rabatter och planteringar, medan Samhall har svarat för gräsklippning och skötsel av träd och buskar. En arborist anlitades under våren för att ansa träden runt huset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Nytt styr- och reglersystem

Ett nytt styr- och reglersystem bedöms kunna tas i drift efter sommaren 2012. Det nya systemet kommer att ge bättre möjlighet att styra ventilationen så att det t ex blir möjligt att reglera ner luftflödet nattetid, vilket både minskar ljudet och sparar energi. Kopplat till detta projekt kommer OVK-besiktningen (Obligatorisk Ventilations Kontroll), som ska göras vart tredje år, att genomföras i lägenheterna.

Renovering av lokaler och lägenheter

Ett par besiktningspåkallade åtgärder ska genomföras på förskolans gård. Ett antal hyreslägenheter har vissa renoveringsbehov. Arbetet kommer att påbörjas under året.

Fortsatt kostnadsjakt
Under 2012 kommer styrelsen att fortsätta att undersöka möjligheterna att sänka kostnaderna för förvaltningen av huset.

Anställda

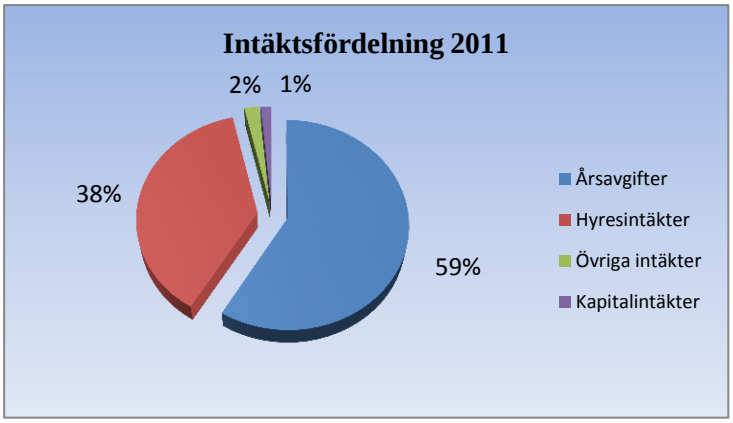
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Från och med den 1 januari 2012 har föreningen höjt avgiften med 10 %. Vidare har arrendet för parkeringsplatserna höjts från och med den 1 juli 2012.

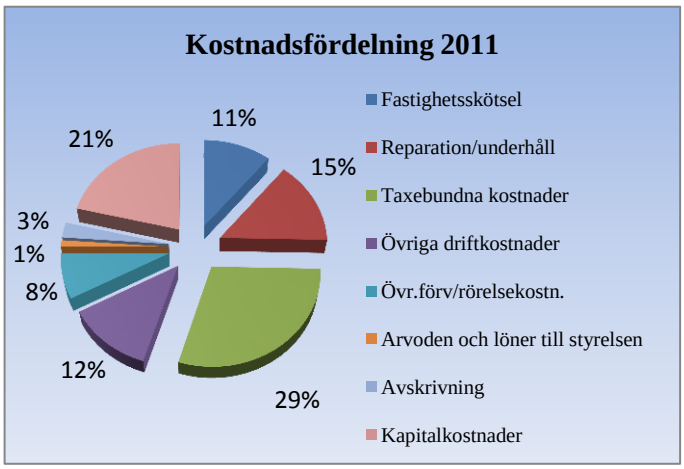
Under 2011 har föreningen tagit upp ett lån om 2,5 MSEK för att finansiera de investeringar som gjorts.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)	
Årsavgifter	406 kr
Hyresintäkter	262 kr
Övriga intäkter	15 kr
Kapitalintäkter	10 kr
Summa	**693 kr**

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)	
Fastighetsskötsel	90 kr
Reparation/underhåll	120 kr
Taxebundna kostnader	244 kr
Övriga driftkostnader	102 kr
Fastighetsskatt	26 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	65 kr
Arvoden och löner till styrelse	10 kr
Avskrivning	22 kr
Kapitalkostnader	176 kr
Summa	**828 kr**



Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 875	3 096
Resultat efter fin. poster, tkr	-914	-623
Balansomslutning, tkr	140 288	139 002
Soliditet, %	79%	81%
Kassalikviditet, %	217%	205%
Snittränta, %	3,80%	2,88%
Årsavgift, kr/kvm boyta	475	475
Lån, kr/kvm boyta	4 840	4 403
Ränta, kr/kvm boyta	176	127
Värme, kr/kvm boyta	129	94
El, kr/kvm boyta	69	57
Vatten, kr/kvm boyta	24	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-1 890 503
årets resultat	-914 402
	-2 804 905
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	258 765
i ny räkning överföres	-3 063 670
	-2 804 905

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

R E S U L T A T R Ä K N I N G A R

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 792 281	2 996 788
Övriga rörelseintäkter	2	82 977	99 253
		3 875 258	**3 096 041**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-510 135	-394 540
Reparationer	4	-357 052	-555 046
Underhåll	5	-324 155	-56 051
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 383 381	-1 094 729
Övriga driftkostnader	7	-581 699	-426 157
Fastighetsskatt	8	-148 517	-101 528
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-367 736	-270 281
Arvoden och löner till styrelsen	10	-54 806	-56 247
		-3 727 481	**-2 954 579**
Rörelseresultat före avskrivningar		**147 777**	**141 462**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-123 387	-99 956
Rörelseresultat		**24 390**	**41 506**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		59 100	55 313
Räntekostnader		-997 892	-719 658
Resultat efter finansiella poster		**-914 402**	**-622 839**
Årets resultat		**-914 402**	**-622 839**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	134 431 359	134 532 230
Maskiner, inventarier och installationer	12	180 126	202 642
Pågående arbeten		1 781 778	0
		136 393 263	**134 734 872**
Summa anläggningstillgångar		**136 393 263**	**134 734 872**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	10 384
Övriga fordringar		50 937	52 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	211 320	173 629
		262 257	**236 062**
Kassa och bank		3 632 921	4 042 348
Summa omsättningstillgångar		**3 895 178**	**4 278 410**
SUMMA TILLGÅNGAR		**140 288 441**	**139 013 282**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		113 777 600	113 777 600
Upplåtelseavgifter		27 446	27 446
Reserv framtida fastighetsunderhåll		8 815	0
		113 813 861	**113 805 046**
Ansamlat resultat			
Balanserat resultat		-1 890 503	-1 258 849
Årets resultat		-914 402	-622 839
		-2 804 905	**-1 881 688**
Summa eget kapital		**111 008 956**	**111 923 358**
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 443 367	25 000 000
Summa långfristiga skulder		**27 443 367**	**25 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	38 501	0
Leverantörsskulder		450 392	674 203
Skatteskulder		148 517	0
Övriga kortfristiga skulder		607 474	824 987
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		419 429	396 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171 805	194 425
Summa kortfristiga skulder		**1 836 118**	**2 089 924**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**140 288 441**	**139 013 282**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 728 000	30 728 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-914 402	-622 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		123 387	99 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-791 015**	**-522 883**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 963	-236 062
Förändring av kortfristiga skulder		-280 539	829 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 109 517**	**70 979**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 781 778	-134 834 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 781 778**	**-134 834 828**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-18 132	-5 000 000
Upptagna lån		2 500 000	30 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter		0	113 805 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 481 868**	**138 805 046**
Årets kassaflöde		**-409 427**	**4 041 197**
Likvida medel vid årets början		4 042 348	1 151
Likvida medel vid årets slut		**3 632 921**	**4 042 348**
		-409 427	4 041 197

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.
BFNAR 2003:4 avseende redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar tillämpas.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (100 år) enligt fastlagd annuitetsplan.
Följande procentsatser tillämpas:

Inventarier	10%

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar
Fodringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Avsättning till yttre underhållsfond
Styrelsen ska antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Eller så ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde minskat med årets avskrivningar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	2 307 196	1 803 890
	Hyresintäkter bostäder	903 908	737 600
	Hyresintäkter lokaler	492 836	384 997
	Övriga hyresintäkter	88 341	70 301
		3 792 281	**2 996 788**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Fastighetsskatt	30 376	23 025
	Uppvärmning	6 972	5 229
	Övriga fasta intäkter	27 876	25 270
	Överlåtelse- & pantavgifter	17 094	45 156
	Fakturerade kostnader	650	550
	Övriga intäkter	9	23
		82 977	**99 253**

Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel	75 945	53 748
	Fastighetsskötsel enligt avtal	39 131	0
	Städ	226 991	162 133
	OVK kostnad	17 686	29 290
	Hissbesiktning	3 252	4 060
	Markskötsel	30 859	7 679
	Snöröjning/Halkbekämpning	80 385	107 325
	Förbrukningsmaterial	35 885	30 305
		510 134	**394 540**

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	178 486	162 753
	Reparation hiss	69 273	48 348
	Reparation tvättstuga	25 133	33 068
	Reparation installationer	80 654	289 269
	Reparation värmeinstallationer	420	21 608
	Försäkringsskador	3 086	0
		357 052	**555 046**

Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll gemens. utrymme	324 155	56 051
		324 155	**56 051**

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	390 830	322 181
	Fjärrvärme	731 018	533 711
	Vatten	136 035	113 273
	Sophämtning	125 498	125 565
		1 383 381	**1 094 729**

Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	52 129	40 387
	Förvaltningsarvode, tekniskt	115 443	100 169
	Självrisk	31 272	0
	Tomträttsavgäld	336 500	266 396
	Kabel-TV/Bredband	46 355	19 205
		581 699	**426 157**

Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt bostäder	115 967	68 978
	Fastighetsskatt lokaler	32 550	32 550
		148 517	**101 528**

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Förbrukningsinventarier	1 011	0
	Datakommunikation	3 326	3 074
	Indrivningskostnader	6 599	16 469
	Revisionsarvode	61 721	20 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	151 678	174 337
	Konsultarvoden	11 110	6 789
	Övriga externa tjänster	2 637	2 148
	Övriga omkostnader	129 654	47 464
		367 736	**270 281**

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Arvoden till styrelsen	42 800	42 800
Arbetsgivaravgifter	12 006	13 447
	54 806	**56 247**

Not 11 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:	134 609 670	0
Årets anskaffningsvärde	0	134 609 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**134 609 670**	**134 609 670**
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Avskrivning;		
Ingående värde	-77 440	0
Årets avskrivningar	-100 871	-77 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-178 311**	**-77 440**
Utgående planenligt restvärde	**134 431 359**	**134 532 230**
Taxeringsvärden byggnader	53 371 000	53 371 000
Taxeringsvärden mark	32 884 000	32 884 000
	86 255 000	**86 255 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	3 255 000	3 255 000
	86 255 000	**86 255 000**

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	225 158	0
Årets anskaffningsvärde	0	225 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**225 158**	**225 158**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 516	0
Årets avskrivningar enligt plan	-22 516	-22 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-45 032**	**-22 516**
Utgående planenligt restvärde	**180 126**	**202 642**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	4 979	0
Försäkring	8 810	8 077
Arvode ekonomisk förvaltning	30 836	0
Arvode teknisk förvaltning	18 208	0
Arvode fastighetsskötsel	15 431	73 589
Bredband	7 838	0
Snöröjning/Halkbekämpning	39 357	0
Tomträttsavgäld	84 125	84 125
Fastighetsnät	0	7 838
Upplupna ränteintäkter	1 736	0
	211 320	**173 629**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för-ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	113 777 600	0	113 777 600
Upplåtelseavgifter	27 446	0	27 446
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	8 815 *	8 815
	113 805 046		**113 813 861**
Balanserat resultat	-1 258 849	-631 654	-1 890 503
Resultat föregående år	-622 839	622 839	0
Årets resultat	0	-914 402	-914 402
	-1 881 688		**-2 804 905**

* Avsättning enligt stämmobeslut 8 815

8 815

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2011	2010
SBAB	3,830%	Rörligt	7 486 668	7 500 000
SBAB	3,830%	Rörligt	2 495 200	2 500 000
SBAB	3,180%	2013-12-04	2 500 000	0
SBAB	3,970%	2014-12-09	7 500 000	7 500 000
SBAB	4,410%	2016-12-13	7 500 000	7 500 000
			27 481 868	**25 000 000**
Nästa års amortering			-38 501	
			27 443 367	**25 000 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Räntekostnader	2 800	0
Snöröjning	4 700	0
El	34 309	41 881
Fjärrvärme	83 657	114 297
Vatten	9 745	7 007
Sophämtning	0	3 365
Städning	16 594	7 875
Revisionsarvode	40 000	20 000
	191 805	**194 425**

Stockholm den ..... 9 / 5 2012

Gunnel Torstensson
Ordförande

Birgitta Fransson
Sekreterare

Ann-Sofie Åkersten
Kassör

Lennart Jalmarsson
Ledamot

Göran Kindlund
Ledamot

Martin Ingvarson
Ledamot

Tommy Dahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ..... 10 / 5 .. 2012
Ernst & Young AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen, org.nr 769616-6714

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Trekanten Liljeholmen för år 2011.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trekanten Liljeholmen för år 2011.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

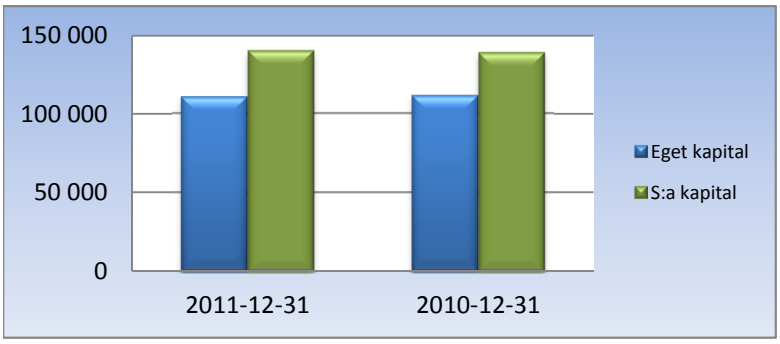
Stockholm den 2012-05-10

Ernst & Young AB

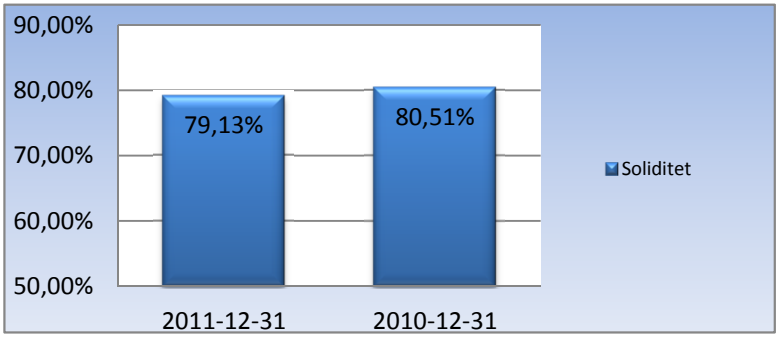
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen i bilder

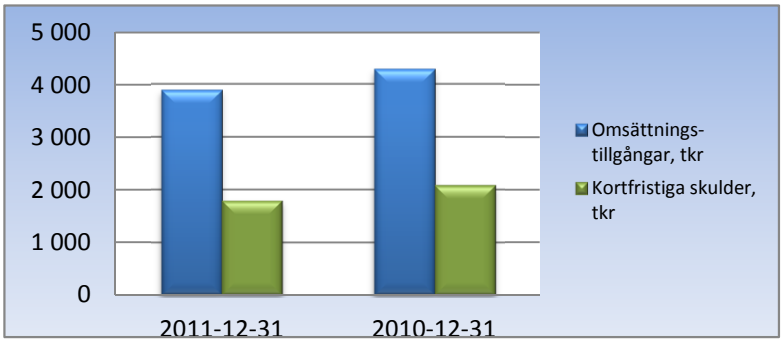
Soliditet



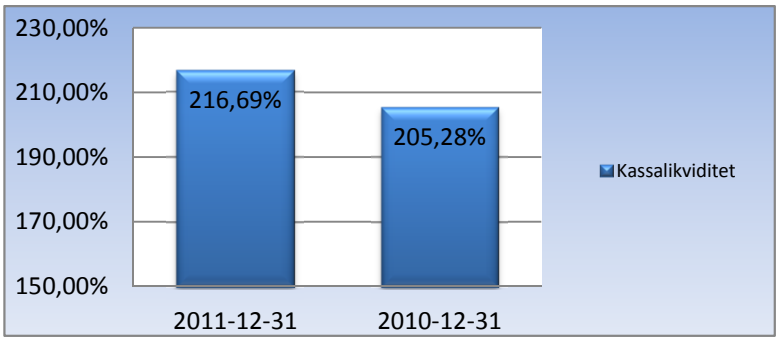
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet



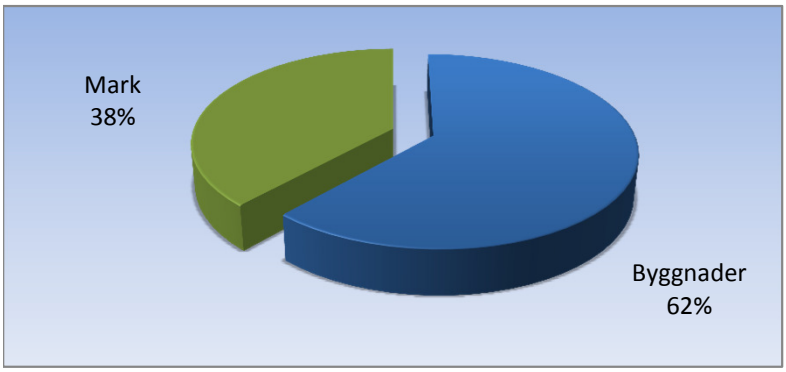
Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

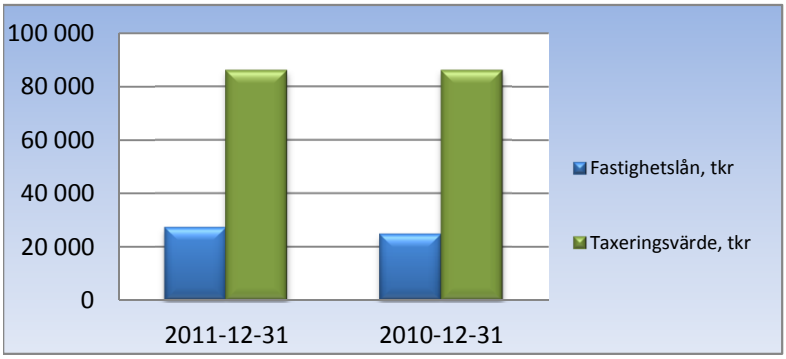
Årsredovisningen i bilder

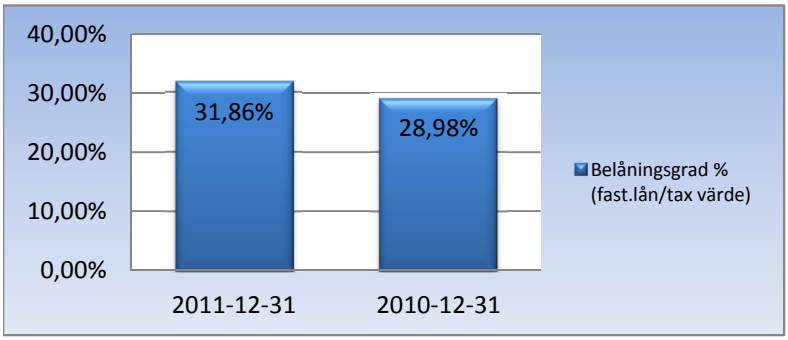
Taxeringsvärde



Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

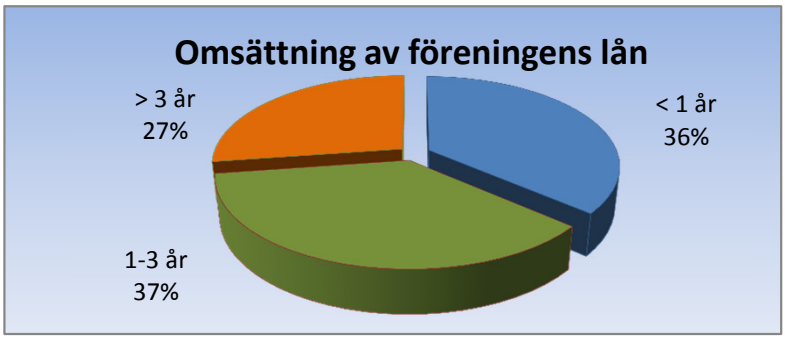
Belåningsgrad





Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.

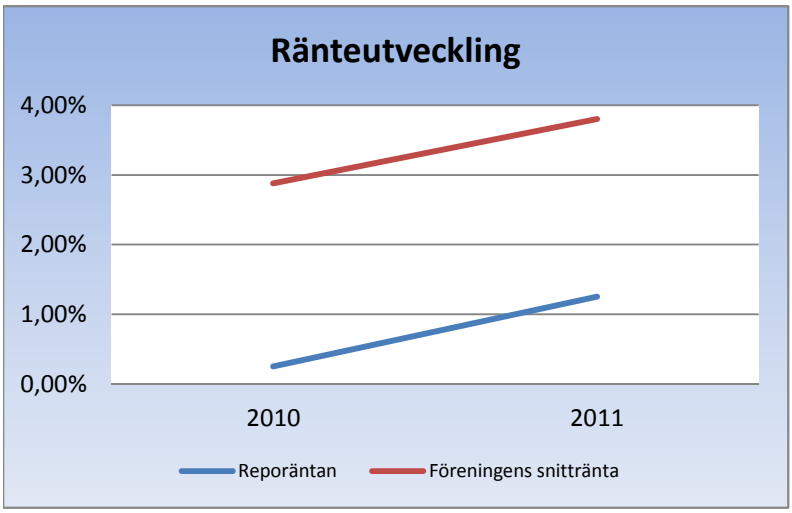
Låneportfölj



Kommentar
Lånens omsättningtid från 2011-12-31.

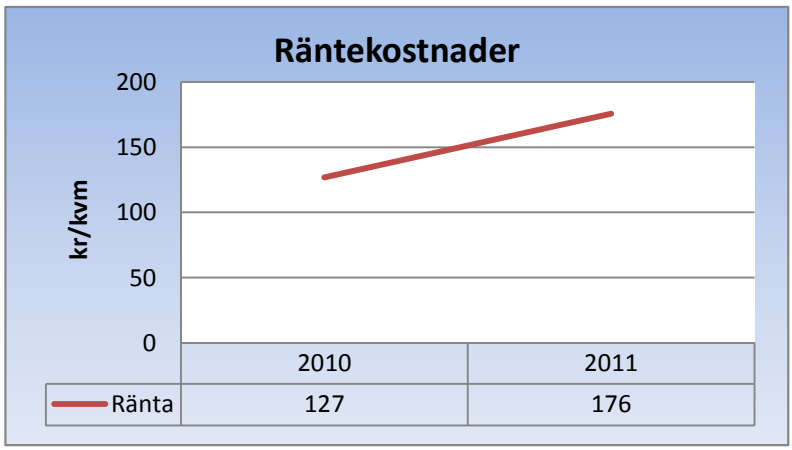
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling

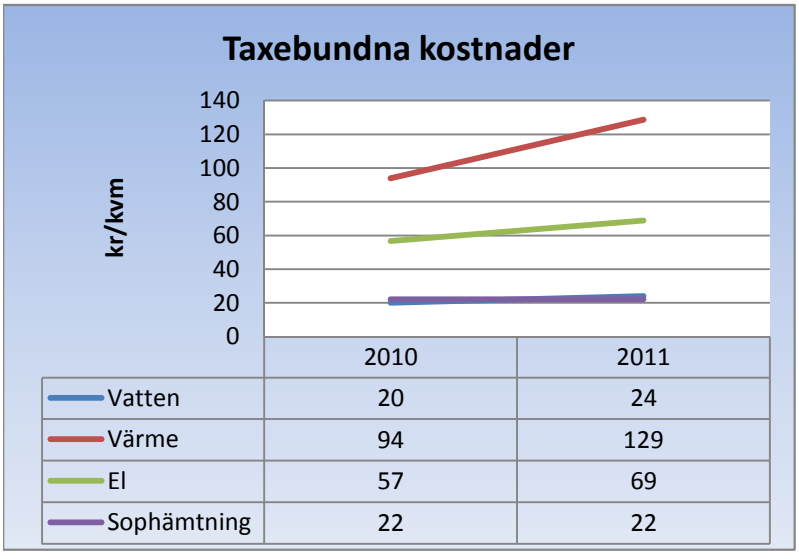


Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



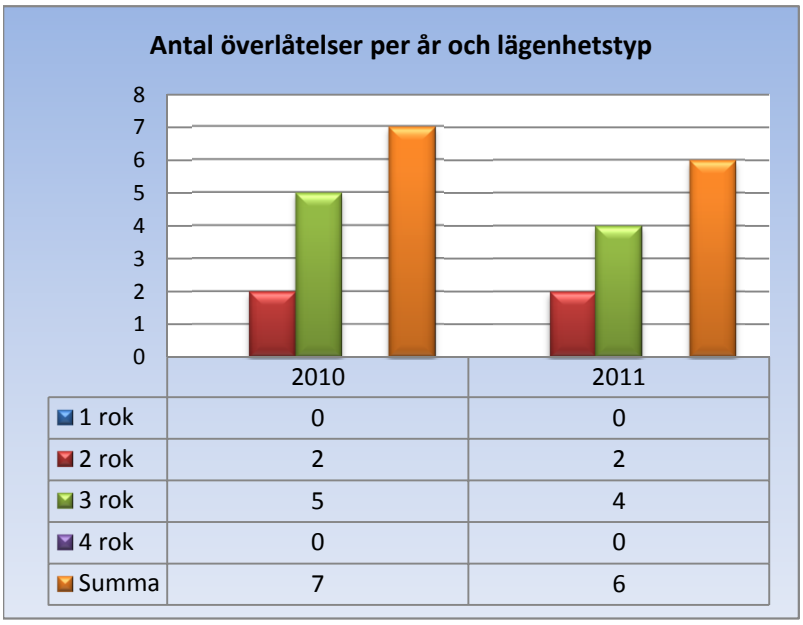
Kommentar
Under 2011 har ett nytt lån 2,5 mkt tagits upp.



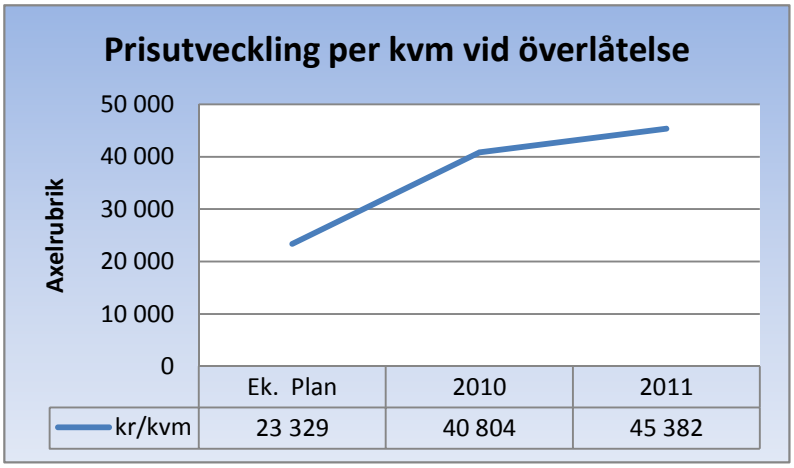
Kommentar
Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



Kommentar
Ek. plan avser ursprungliga insatser

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar , tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar , är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen , visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse , är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltnings-berättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder , är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet , man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar).
Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder , är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal , jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar , är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvid-konton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen , redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen , är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet , är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter , avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker , är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader , är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek , säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital-skuld och pantbrevets värde.



Brf Trekanten Liljeholmen

Egna anteckningar:



Brf Trekanten Liljeholmen

Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

- - - -