

Brf Trekanten Liljeholmen

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



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 14 maj 2013 kl. 19:00**
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 (motioner)
§ 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 - 11
- Resultaträkning	12
- Balansräkning	13 - 14
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
- Kassaflödesanalys	15
- Tilläggsupplysningar	16
- Upplysningar enskilda poster (noter)	17 - 21
- Underskrifter	21
- Revisionsberättelse	22 - 23
- Årsredovisningen i bilder	24 - 27
- Ordlista	28
- Egna anteckningar	29 - 31
- Fullmakt för ombud	32

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och gemensamhetslokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening 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 29 maj 2012. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 16 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 103 (f.å 104) 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.

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2012

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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2012

Ordinarie:		*Suppleant:*
Gunnel Torstensson	Ordförande	Susanna Ringblom
Martin Ingvarson	Sekreterare	
Elisabet Ögren	Kassör	
Mia Coull	Ledamot	
Tommy Dahlström	Ledamot	
Lennart Jalmarsson	Ledamot	
Göran Kindlund	Ledamot	

Mia Coull har inte deltagit i styrelsearbetet sedan 12 september 2012.

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Valberedning

Ullacarin Tiderman	Sammankallande
Birgitta Fransson	
Johanna Thomén	

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
- styrketräningsrum
- gymnastiksal, som även nyttjas av Förskolan Trekanten
- 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.

Förvaltning

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

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

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
Hissavtal	I.T.K. AB
Bredband (TV/ internet)	ComHem eller OpenNet
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Ragnsells AB
Parkeringsövervakning	Stockholm Parkering

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Allmänt underhåll

Under året har styrelsen fokuserat på att få ner underhållskostnaderna. Detta har bl a gjorts genom att styra upp hur T&T Förvaltning hanterar felanmälningar, så att inte alla fel betraktas som akuta. Bättre kommunikation med fastighetsskötaren har också bidragit till att effektivisera underhållet. Dessutom har styrelsemedlemmarna själva åtgärdat många små och enkla fel.

I början av året byttes bastuaggregatet ut. Under sommaren byttes förskolans entréport ut och planket mot Lövholmsvägen målades. Storkökets fettavskiljare tömdes, vilket kommer att göras mer regelbundet i framtiden.

Tak och terrasser

Taket slutbesiktigades i januari 2012. Under vårvintern utfördes de resterande målningsarbetena på takterrasserna som kunde tas i bruk under maj månad.

Ventilation

Ett nytt styr- och reglersystem för undercentralen och ventilationsaggregaten har installerats under hösten. Det gamla systemet var helt utrangerat, reservdelar gick inte att få tag i och det gick inte att få service på det. Det nya systemet går att ansluta till via Internet och det skickar felmeddelanden via e-post, vilket betydligt förbättrar möjligheterna till övervakning. Det ger också generellt bättre möjligheter att styra och följa upp driften vilket bör kunna leda till framtida energibesparingar.

Det årliga bytet av filtren i ventilationsaggregaten gjordes i juli. Några filter behövde bytas igen i slutet av året.

Fastighetsförvaltning

T&T Förvaltning AB anlitades att fortsätta som förvaltare under 2012 (och 2013).

Information

Styrelsen har under året informerat de boende, dels genom bladet ”Styrelsen informerar” som anslås på två av husets anslagstavlor, dels via föreningens hemsida. Styrelsen har också deltagit i och lämnat information på Kollektivhusföreningens husmöten.

Gårdsskötsel

Samhall har även i år svarat för gräsklippning och skötsel av träd och buskar. I slutet av året anlitades Takvärn AB för att klippa ner vildvinet under takfoten. Boende i huset har svarat för skötsel av rabatter och planteringar. Både stora och små invånare i huset bidrog med arbete under vårens och höstens trädgårdsdagar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Allmänt underhåll

Under början av 2013 har en injustering av ventilationen i lägenheterna genomförts. I samband med detta utfördes också den OVK-besiktningen (Obligatorisk Ventilations Kontroll), som ska göras vart tredje år. OVK-besiktningen resulterade i ett antal anmärkningar som borättsinnehavarna är skyldiga att åtgärda.

I slutet av januari drabbades vi av ett vattenläckage från dränageledningarna på krypvinden vilket även skadade en av lägenheterna på 5.e våningen. Reparationsarbetet har påbörjats och vi undersöker om detta kan omfattas av husets försäkring.

Nytt tätskikt på orangeritaket

Tätskiktet på taket över orangeriet (= altanerna till två lägenheter) kommer att bytas ut under våren. Takvärn AB, som lade om det stora taket och takterrasserna, kommer att anlitas för arbetet som beräknas vara slutfört före sommaren.

Underhåll av hyresrätterna

I fem hyreslägenheter har badrummen renoverats i början av 2013. I underhållsplanen anges att dessa badrum hade brister i tätskiktet. I övriga hyreslägenheter har badrummen konditionsbesiktigats för att ge underlag till planering av framtida underhåll.

I en hyreslägenhet uppstod en vattenskada i badrum och kök under 2012, och detta kommer att åtgärdas under vårvintern (försäkringsskada).

Hämtning av restprodukter

Från mars 2013 har en ny entreprenör (Hans Andersson Recycling) anlitats för hämtning av restprodukter och grovsopor från kretsloppsrummen. Förutom att vi fått ett ekonomiskt fördelaktigare avtal kommer även kapaciteten, av framförallt well och kartong, att ökas.

En av hyresrätterna kommer att säljas under året

En av de 12 hyresrätterna har sagts upp från och med den 1 mars 2013. Efter renovering kommer lägenheten att lämnas till försäljning.

Förtydligande om husets bilplatser

Eftersom behovet av bilplatser är större än tillgången – just nu står 13 personer i kö för parkeringsplats – har styrelsen beslutat om ett förtydligande. I korthet gäller följande:

1. Endast boende i huset kan hyra en av föreningens parkeringsplatser
2. Högst en parkeringsplats per hushåll
3. Parkeringsplatsen får inte överlåtas eller hyras ut i andra hand

Undantag från reglerna kan i särskilda fall diskuteras – det är brf-styrelsen som beslutar i dessa fall.

Anställda

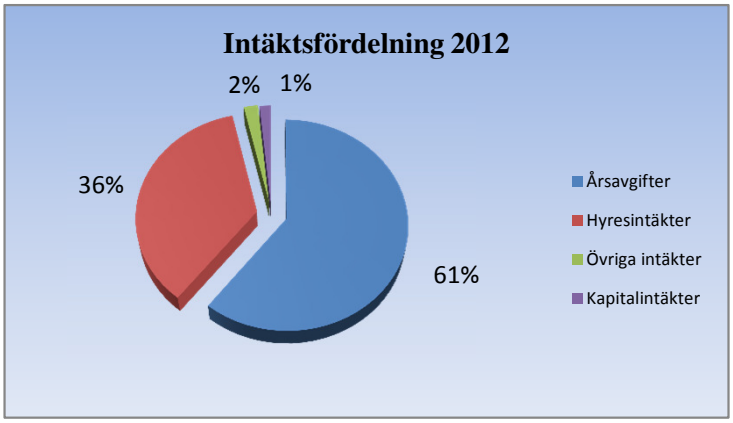
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Från och med den 1 januari 2012 har föreningen höjt årsavgiften med 10 %. Vidare har arrendet för parkeringsplatserna höjts från och med den 1 juli. Månadshyran för parkeringsplatser med tak är nu 600 kr medan månadshyran för övriga parkeringsplatser 285 kr. Avgifts- och hyreshöjningarna har tillsammans med en fortsatt god kostnadskontroll bidragit till ett förbättrat resultat jämfört med 2011. Vi har dock fortfarande en liten bit kvar till balans i ekonomin och har aviserat en höjning av årsavgiften på ytterligare 5 % från 1 april 2013.

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 537
Hyresintäkter	1 500
Övriga intäkter	84
Kapitalintäkter	66
Summa	**4 187**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	478
Reparation/underhåll	313
Taxebundna kostnader	1 310
Övriga driftkostnader	547
Fastighetsskatt	125
Övr.förv/rörelsekostn.	296
Arvoden och löner till styrelse	110
Avskrivning	230
Kapitalkostnader	1 076
Summa	**4 484**



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 121	3 875	3 096
Resultat efter fin. poster, tkr	-297	-914	-623
Balansomslutning, tkr	139 902	140 288	139 002
Soliditet, %	79%	79%	81%
Kassalikviditet, %	138%	217%	205%
Snittränta, %	3,92%	3,80%	2,88%
Årsavgift, kr/kvm boyta	523	475	475
Lån, kr/kvm boyta	4 830	4 840	4 403
Ränta, kr/kvm boyta	190	176	127
Värme, kr/kvm boyta	125	129	94
El, kr/kvm boyta	58	69	57
Vatten, kr/kvm boyta	26	24	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-3 063 670
årets resultat	-297 393
	-3 361 063
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	258 765
i ny räkning överföres	-3 619 828
	-3 361 063

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

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 037 033	3 792 281
Övriga rörelseintäkter	2	83 864	82 977
		4 120 897	**3 875 258**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-477 876	-510 135
Reparationer	4	-220 738	-357 052
Underhåll	5	-92 013	-324 155
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 310 316	-1 383 381
Övriga driftkostnader	7	-546 981	-581 699
Fastighetsskatt	8	-124 609	-148 517
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-295 683	-367 736
Arvoden och löner till styrelsen	10	-109 896	-54 806
		-3 178 109	**-3 727 481**
Rörelseresultat före avskrivningar		**942 788**	**147 777**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-230 004	-123 387
Rörelseresultat		**712 784**	**24 390**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		65 911	59 100
Räntekostnader		-1 076 088	-997 892
Resultat efter finansiella poster		**-297 393**	**-914 402**
Årets resultat		**-297 393**	**-914 402**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	137 230 315	134 431 359
Maskiner, inventarier och installationer	12	157 610	180 126
Pågående arbeten		0	1 781 778
		137 387 925	**136 393 263**
Summa anläggningstillgångar		**137 387 925**	**136 393 263**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Övriga fordringar		0	50 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	207 337	211 320
		233 489	**262 257**
Kassa och bank		2 280 769	3 632 921
Summa omsättningstillgångar		**2 514 258**	**3 895 178**
SUMMA TILLGANGAR		**139 902 183**	**140 288 441**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		267 580	8 815
		114 072 626	**113 813 861**
Ansamlat resultat			
Balanserat resultat		-3 063 670	-1 890 503
Årets resultat		-297 393	-914 402
		-3 361 063	**-2 804 905**
Summa eget kapital		**110 711 563**	**111 008 956**
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 373 993	27 443 367
Summa långfristiga skulder		**27 373 993**	**27 443 367**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	51 506	38 501
Leverantörsskulder		399 593	450 392
Skatteskulder		273 133	148 517
Övriga kortfristiga skulder		492 406	607 474
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		410 454	419 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189 535	171 805
Summa kortfristiga skulder		**1 816 627**	**1 836 118**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**139 902 183**	**140 288 441**
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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-297 393	-914 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		230 004	123 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-67 390**	**-791 015**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		28 768	-37 963
Förändring av kortfristiga skulder		-32 496	-280 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-71 118**	**-1 109 517**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 224 663	-1 781 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 224 663**	**-1 781 778**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-56 369	-18 132
Upptagna lån		0	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-56 370**	**2 481 868**
Årets kassaflöde		**-1 352 151**	**-409 427**
Likvida medel vid årets början		3 632 921	4 042 348
Likvida medel vid årets slut		**2 280 769**	**3 632 921**

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	2 536 644	2 307 196
	Hyresintäkter bostäder	892 164	903 908
	Hyresintäkter lokaler	502 331	492 836
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	105 894	88 341
		4 037 033	**3 792 281**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Fastighetsskatt	30 376	30 376
	Uppvärmning	6 972	6 972
	Övriga fasta intäkter	27 876	27 876
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 192	17 094
	Fakturerade kostnader	750	650
	Övriga intäkter	3 698	9
		83 864	**82 977**

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel	2 716	75 945
	Fastighetsskötsel enligt avtal	61 721	39 131
	Städ	191 968	226 992
	OVK kostnad	0	17 686
	Hissbesiktning	15 437	3 252
	Markskötsel	50 383	30 859
	Snöröjning/Halkbekämpning	140 838	80 385
	Förbrukningsmaterial	14 813	35 885
		477 876	**510 135**

Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	98 365	178 486
	Reparation hiss	37 994	69 273
	Reparation tvättstuga	7 162	25 133
	Reparation installationer	61 085	80 654
	Reparation värmeinstallationer	16 132	420
	Övriga reparationer	0	3 086
		220 738	**357 052**

Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemens. utrymme	92 013	324 155
		92 013	**324 155**

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2012	2011
El	330 138	390 830
Fjärrvärme	707 905	731 018
Vatten	150 314	136 035
Sophämtning	121 959	125 498
	1 310 316	**1 383 381**

Not 7 Övriga driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkringar	55 392	52 129
Förvaltningsarvode, tekniskt	89 832	115 443
Självrisk	7 811	31 272
Tomträttsavgäld	336 500	336 500
Kabel-TV/Bredband	57 446	46 355
	546 981	**581 699**

Not 8 Fastighetsskatt

	2012	2011
Fastighetsskatt bostäder	92 059	115 967
Fastighetsskatt lokaler	32 550	32 550
	124 609	**148 517**

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader

	2012	2011
Förbrukningsinventarier	0	1 011
Telekommunikation	7 338	0
Datakommunikation	2 408	3 326
Indrivningskostnader	1 111	6 599
Revisionsarvode	68 328	61 721
Arvode ekonomisk förvaltning	136 392	151 678
Konsultarvoden	0	11 110
Medlemsavgift organisationer	7 640	2 637
Övriga externa tjänster	741	0
Övriga omkostnader	71 725	129 654
	295 683	**367 736**

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2012	2011
Arvoden till styrelsen	85 596	42 800
Arbetsgivaravgifter	24 300	12 006
	109 896	**54 806**

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:	134 609 670	134 609 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**134 609 670**	**134 609 670**
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Avskrivning;		
Ingående värde	-178 311	-77 440
Årets avskrivningar	-104 409	-100 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-282 720**	**-178 311**
Förbättringsarbeten		
Årets anskaffningsvärde	3 006 444	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 006 444**	**0**
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Årets avskrivningar	-103 079	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-103 079**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**137 230 315**	**134 431 359**
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	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	225 158	225 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**225 158**	**225 158**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 032	-22 516
Årets avskrivningar enligt plan	-22 516	-22 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-67 548**	**-45 032**
Utgående planenligt restvärde	**157 610**	**180 126**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Kabel-TV/Datakommunikation	4 996	4 979
Försäkring	15 528	8 810
Arvode ekonomisk förvaltning	32 767	30 836
Arvode teknisk förvaltning	19 969	18 208
Arvode fastighetsskötsel	19 627	15 431
Bredband	7 937	7 838
Snöröjning/Halkbekämpning	20 201	39 357
Tomträttsavgäld	84 125	84 125
Upplupna ränteintäkter	2 187	1 736
	207 337	**211 320**

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	8 815	258 765 *	267 580
	113 813 861		**114 072 626**
Balanserat resultat	-1 890 503	-1 173 167	-3 063 670
Resultat föregående år	-914 402	914 402	0
Årets resultat	0	-297 393	-297 393
	-2 804 905		**-3 361 063**

* Avsättning enligt stämmobeslut	258 765
	258 765

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2012	2011
SBAB	3,210%	Tre mån ränta	7 450 926	7 486 668
SBAB	3,210%	Tre mån ränta	2 483 641	2 495 200
SBAB	3,180%	2013-12-04	2 490 932	2 500 000
SBAB	3,970%	2014-12-09	7 500 000	7 500 000
SBAB	4,410%	2016-12-13	7 500 000	7 500 000
			27 425 499	**27 481 868**
Nästa års amortering			-51 506	-38 501
			27 373 993	**27 443 367**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2012**	**2011**
Räntekostnader	0	2 800
Snöröjning	0	4 700
El	29 473	34 309
Fjärrvärme	104 279	83 657
Vatten	10 783	9 745
Städning	0	16 594
Revisionsarvode	45 000	20 000
	189 535	**171 805**

Stockholm den 3 / 4 2013

Gunnel Torstensson
Ordförande

Martin Ingvarson
Sekreterare

Elisabet Ögren
Kassör

Susanna Ringblom
Ledamot

Tommy Dahlström
Ledamot

Lennart Jalmarsson
Ledamot

Göran Kindlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2013
Kleberg Revision AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Trekanten Liljeholmen

769616-6714

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trekanten Liljeholmen för år 2012.

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 2012 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.

KLEBERG REVISION AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2013

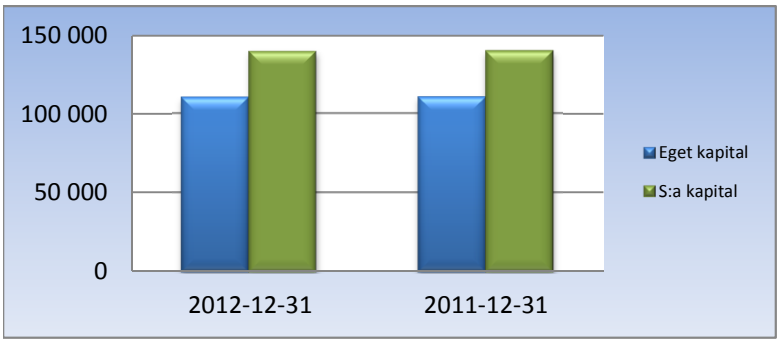
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

KLEBERG REVISION AB

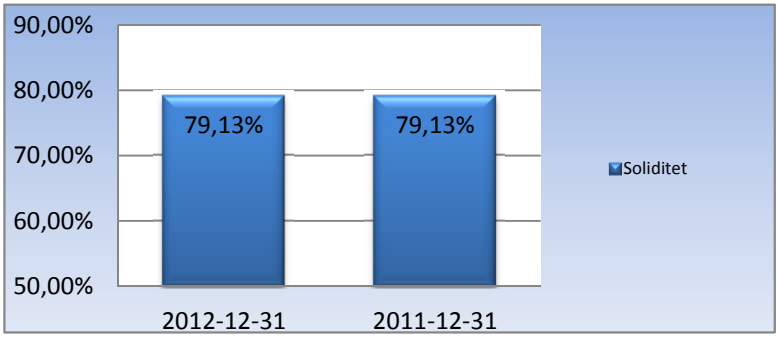
Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Årsredovisningen i bilder

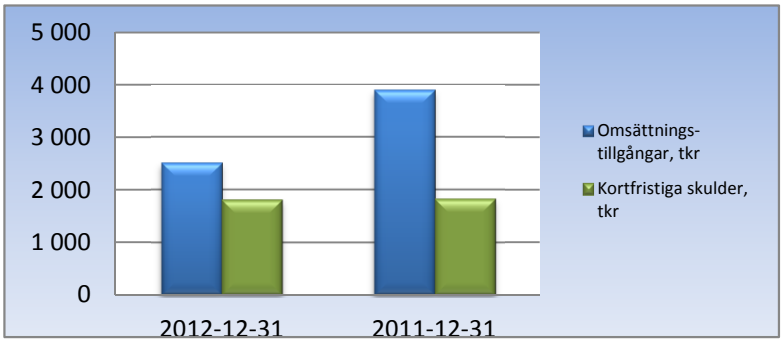
Soliditet



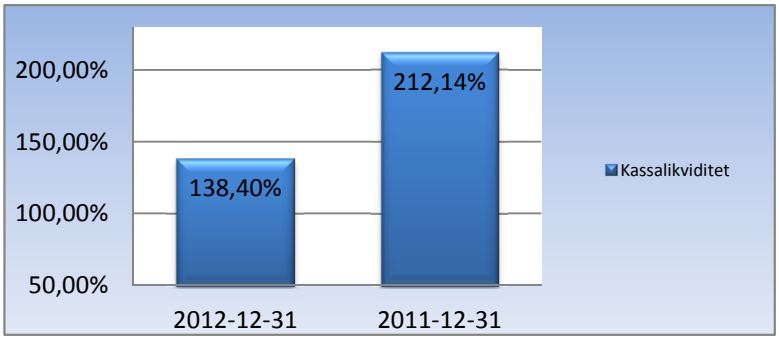
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet



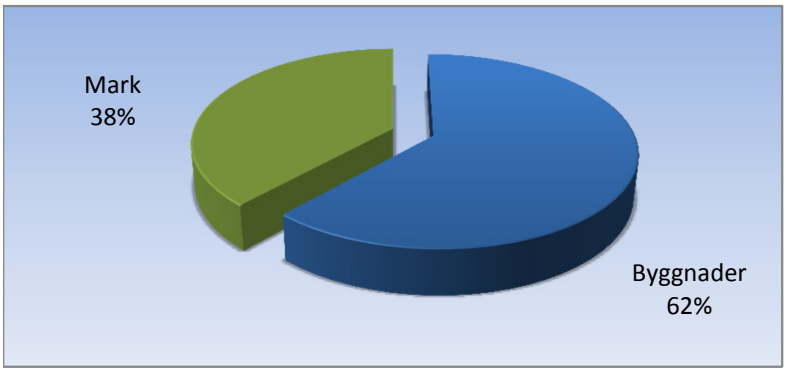
Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

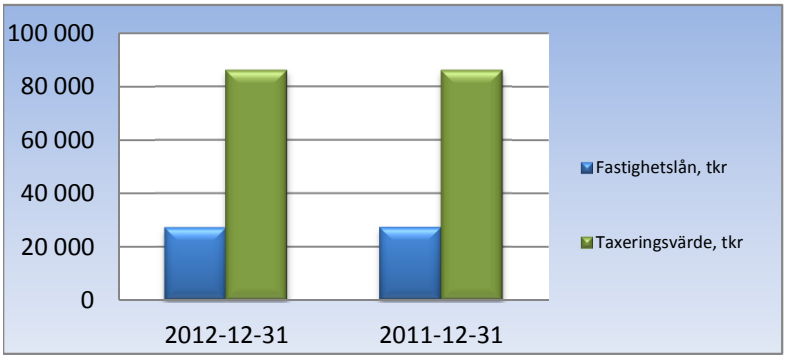
Årsredovisningen i bilder

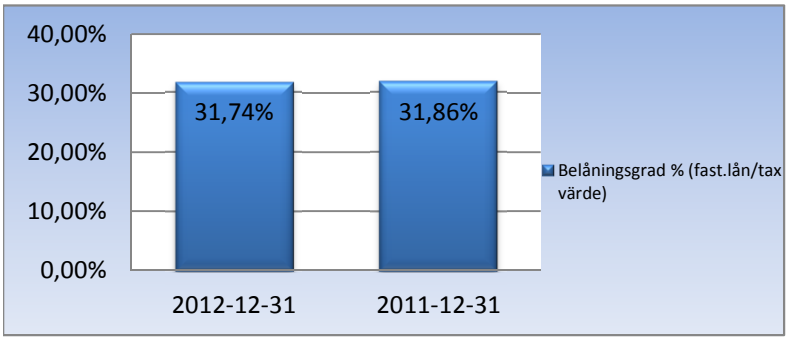
Taxeringsvärde



Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

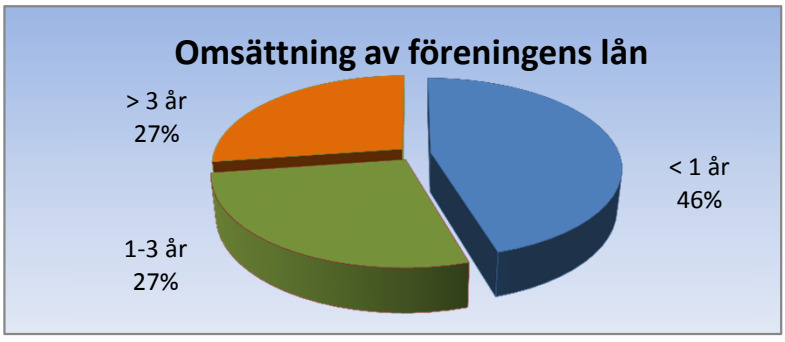
Belåningsgrad





Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.

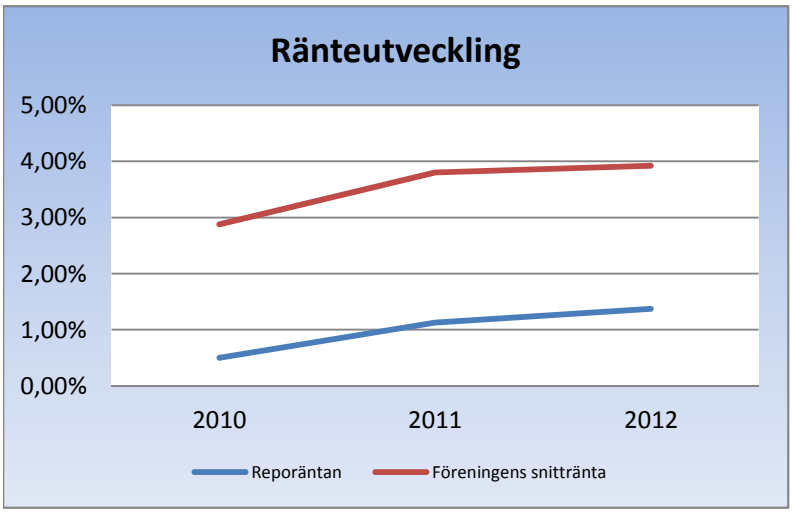
Låneportfölj



Kommentar
Lånens omsättningtid från 2012-12-31.

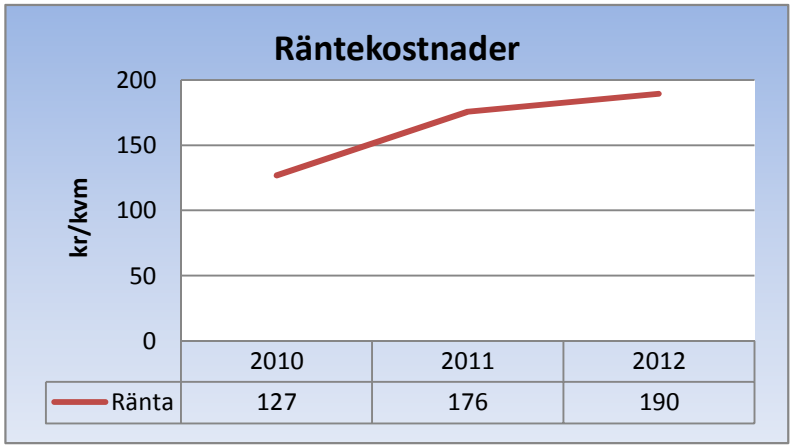
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling

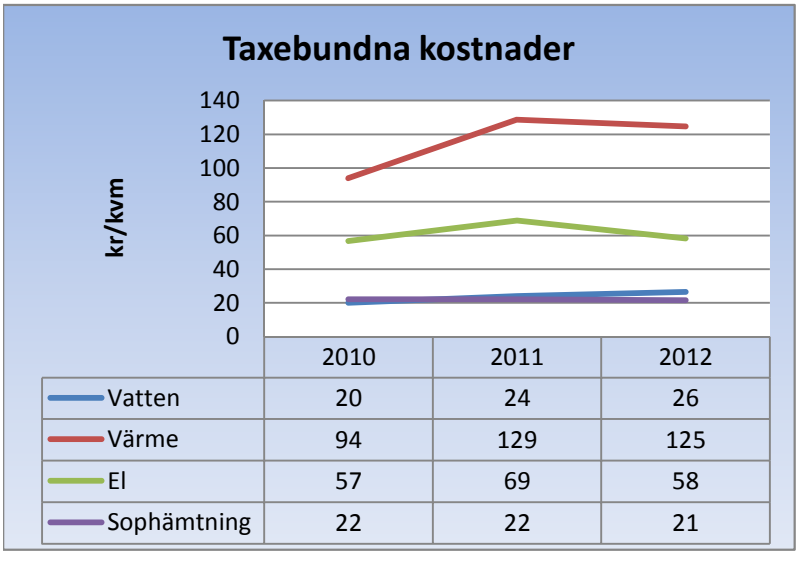


Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



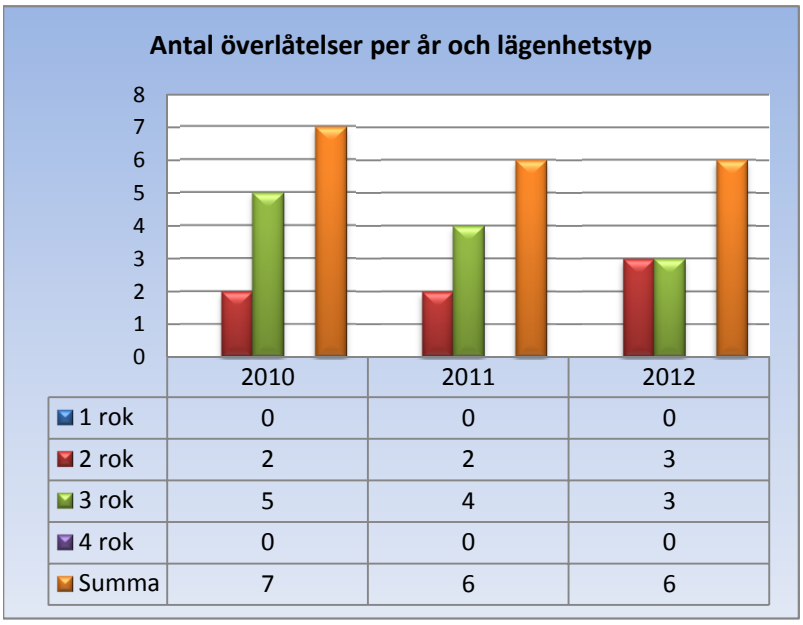
Kommentar
Under 2011 har ett nytt lån 2,5 mkt tagits upp.



Kommentar
Ingen

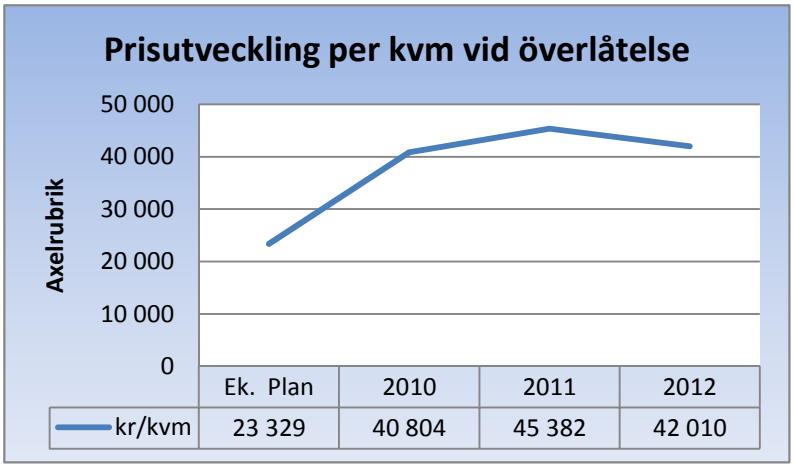
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



	2010	2011	2012
1 rok	0	0	0
2 rok	2	2	3
3 rok	5	4	3
4 rok	0	0	0
Summa	7	6	6

Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



	Ek. Plan	2010	2011	2012
kr/kvm	23 329	40 804	45 382	42 010

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:



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.

- - - -