



Brf Trekanten Liljeholmen

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



BRF TREKANTEN LILJEHOLMEN

Org. nr. 769616-6714



Brf Trekanten Liljeholmen

Styrelsen för Brf Trekanten Liljeholmen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Måndagen den 18 maj 2015 kl. 19.00

Plats: Föreningens matsal

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
 - § 2 Godkännande av dagordningen
 - § 3 Val av stämмоordförande
 - § 4 Anmälan av stämмоordförandens 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 styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner)**
Styrelsens proposition om uthyrning av föreningens matsal
- Av föreningsmedlem anmält (motioner)**
1 st. motioner inkommen
- § 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
• Resultaträkningar	12
• Balansräkningar	13 - 14
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
• Tilläggsupplysningar	15
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 20
• Underskrifter	20
• Revisionsberättelse	21 - 22
• Årsredovisningen i bilder	23 - 26
• Ordlista	27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2014-10-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Trehörningen 2 i Stockholm
Adress: Lövholmsvägen 19-21, 23 A-B 117 65 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014

Ordinarie:

Gunnel Torstensson	Ordförande
Martin Ingvarson	Sekreterare
Elisabet Ögren	Kassör
Tommy Dahlström	Ledamot
Lennart Jalmarsson	Ledamot
Göran Kindlund	Ledamot
Susanna Ringblom	Ledamot

Suppleant:

Maria Coull

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014

Ordinarie:

Gunnel Torstensson	Ordförande
Martin Ingvarson	Sekreterare
Marie Järudd	Kassör
Petter Andersson	Ledamot
Tommy Dahlström	Ledamot
Göran Kindlund	Ledamot

Suppleant:

Lennart Jalmarsson
Elisabet Ögren

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 Thomèn
Susanna Ringblom

Ordinarie föreningsstämman hölls den 21 maj 2014. En extra stämma hölls den 11 september då nya stadgar beslutades. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera angelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Trehörningen 2 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår är 1986.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	106 358 000	106 358 000
Varav byggnader:	61 150 000	61 150 000
Varav mark:	45 208 000	45 208 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia, 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 29 utvändiga parkeringsplatser varav 8 under tak.

Gemensamma utrymmen

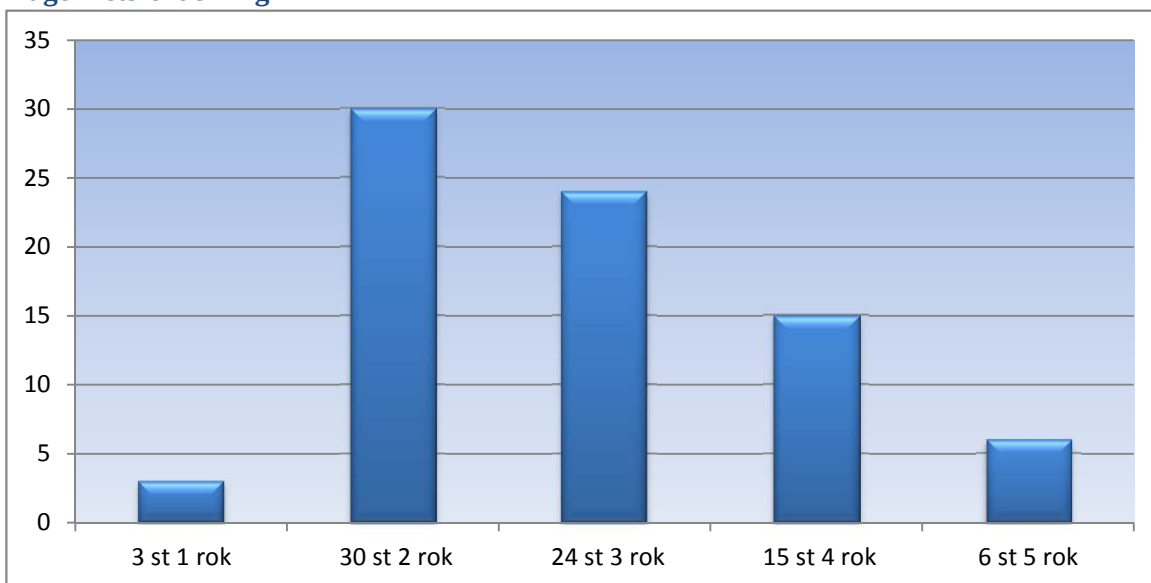
I fastigheten finns följande gemensamma utrymmen:

- * övernattningslägenhet
- * bastu
- * matsal
- * storkök, som delas med Förskolan Trekanten
- * gymnastiksal, som även används av Förskolan Trekanten
- * styrketräningsrum
- * snickeri
- * tvättstuga
- * kretsloppsrum
- * cykelrum

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



Total yta 6 121 kvm.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna AB.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Tommy Östlin Städ-Assistans
Markskötsel	Svea Park AB
Snöröjning	Svea Park AB
Hissavtal	I.T.K AB
Operatörsbunden	
fibernätsanslutning (TV/Internet)	STOKAB
Kabel-TV/Internet	Com Hem AB
El	Fortum AB
Värme	Fortum AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Hans Andersson Recycling
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan hänföras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	4 627 804	4 613 026
Driftkostnader	-2 915 526	-3 544 754
Kapitalkostnader	-905 912	-998 458
Slitagekostnader	-535 000	-319 074
	271 366	-249 260

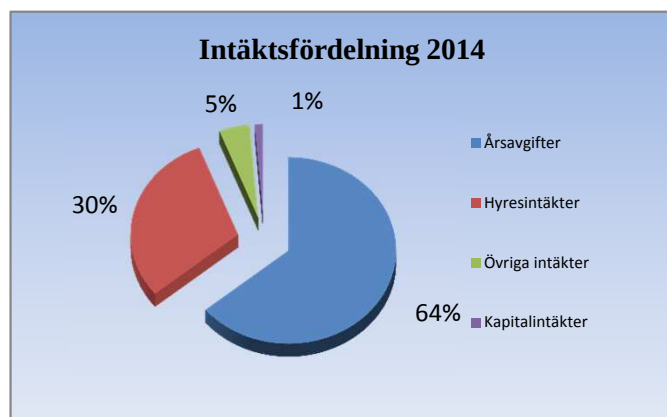
Föreningen höjde årsavgifterna med 10 procent från 1 januari 2014 och har också beslutat om och genomfört en höjning med 5 procent från den 1 januari 2015. Anledningen till de upprepade höjningarna av årsavgifterna är dels att dessa sattes för lågt vid bildandet av föreningen med tanke på det underhålls- och reparationsbehov som fanns och dels en del oplanerade utgifter i form av höga kostnader för hissreparationer och vattenskador bland annat. Vi kommer också att få höjda tomträttsavgifter med början år 2015 och har behövt ta höjd för detta.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 1,5 procent från 1 april 2014, medan månadshyrorna för p-platser och garage har lämnats oförändrade.

De hyreslägenheter som sålts har gjort det möjligt att amortera ett banklån på 2,5 miljoner kronor i slutet av 2014 och att kunna amortera ytterligare lån om drygt 3 miljoner kronor under 2015. I kombination med att vi lagt om ett av de större lånen till en betydligt lägre ränta kommer våra ränteutgifter att minska avsevärt

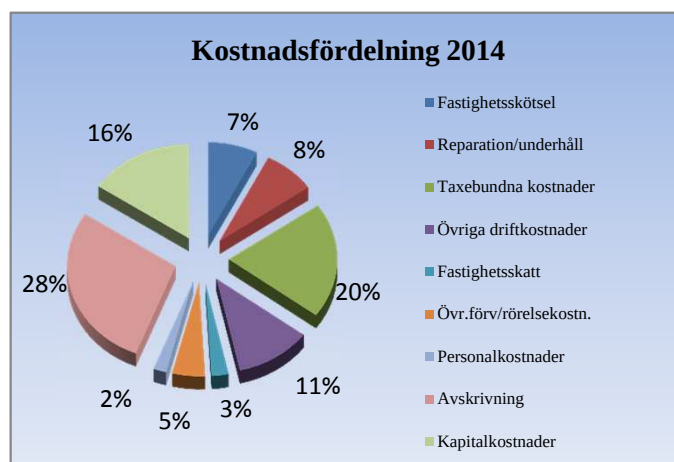
Vi kommer också att använda en del av pengarna från lägenhetsförsäljningarna till de fönsterrenoveringar som är planerade att genomföras under 2015.

Under året har det skrivits mycket om bostadsrättsföreningars avskrivningar på fastigheter. Tidigare har många nybildade föreningar, däribland vi, tillämpat så kallad progressiv avskrivning (med mycket låga avskrivningar i början och betydligt högre mot slutet av avskrivningsperioden) vilket från och med detta års bokslut inte längre är tillåtet. Därmed har våra avskrivningskostnader ökat högst betydligt. Vårt hus skrivs nu av med 1% per år och de förbättringsarbeten som har gjorts på huset skrivs av med mellan 3 och 10% per år beroende på beräknad livslängd. Sammantaget har avskrivningskostnaderna ökat från drygt 400 tkr 2013 till 1,6 mkr 2014. Ökningen på 1,2 mkr förklarar årets negativa resultat.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 001
Hyresintäkter	1 410
Övriga intäkter	217
Kapitalintäkter	59
Summa	4 687

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	434
Reparation/underhåll	456
Taxebundna kostnader	1 158
Övriga driftkostnader	662
Fastighetsskatt	149
Övr.förv/rörelsekostn.	286
Personalkostnader	114
Avskrivning	1 652
Kapitalkostnader	912
Summa	5 822



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har relativt få större reparationer eller planerade underhållsåtgärder behövt utföras. De mest kostsamma gäller avloppet, där vi dels slipat och rensat en del av de horisontella ledningarna, dels reparerat tre skador som konstaterades när ledningarna filmades hösten 2013.

Av de större åtgärder som anges i underhållsplanen från 2011, återstår i princip nu bara utvändig målning (och viss reparation) av husets fönster, balkongdörrar mm. Ursprungligen var planen att genomföra detta under 2014, och arbetet med upphandlingen påbörjades under vårvintern. Det visade sig emellertid omöjligt att få in anbud i tid och arbetena har därför fått skjutas fram till 2015.

Under november och december genomfördes uppdateringar av husets fibernät. Anledningen var att OpenUniverse tagit över Open Net, som tidigare administrerade fibernätet. Detta inte är något som styrelsen beslutat, eller har någon beslutanderätt över. Föreningen har ett avtal med STOKAB om anslutning av husets fibernät till stadens fibernät. OpenUniverse befinner sig i "andra änden" av stadsnätet och har till uppgift att se till att olika bredbandsföretag kan erbjuda sina tjänster via stadsnätet.

Allmänt underhåll

Styrelsen har ett fortsatt fokus på att hålla ner de löpande underhållskostnaderna. Det s.k. löpande underhållet utgörs av många små reparationer som kostat mellan 500 och 3000 kr per åtgärd. Genom bland annat kontinuerlig kontakt med fastighetsskötaren kan vi undvika onödiga ”uttryckningar” och nödvändiga reparationer kan utföras så rationellt som möjligt. Styrelseledamöterna åtgärdar också många små och enkla fel själva.

De stora problem vi hade med hissen i entré 19 under hela 2013 lyckades vi till sist lösa och under 2014 har den fungerat normalt.

Det årliga bytet av filtren i ventilationsaggregaten gjordes i slutet av november.

Storkökets fettavskiljare tömdes i april.

I samband med markarbetena för servisledningen (se nedan) passade vi på att ta bort en stubbe och komplettera asfalteringen vid parkeringsplatserna.

Avloppsledningar

I januari slipade och rensade Lybecks Högtryckstjänst AB alla horisontella avloppsledningar som är anslutna till lägenheternas kök och badrum/toaletter.

Vid filmningen av avloppsledningarna hösten 2013 hittades tre akuta skador, två på ledningar inom huset och en på servisledningen vid 21-sidan av huset. Den senare grävdes fram och lagades i juli. De två andra skadorna reparerades av Stockholm Relining AB i november.

Underhåll av hyresrätterna

Den renovering av två badrum som planerades till 2014 har skjutits fram till 2015. Byte av en golvmatta har utförts i en lägenhet.

Målning av fönster

Arbetet med upphandlingen av utvändig målning (och viss reparation) av husets fönster, balkongdörrar mm återupptogs efter sommaren 2014 och avtal är skrivet med Målerialliansen AB. Målningsarbetena kommer att omfatta husets samtliga fönster och balkongdörrar samt en del övriga utvändiga, målade ytor. Lägenhetsfönster och balkongdörrar kommer att målas, och vid behov repareras, inifrån lägenheterna. Arbetena är planerade att påbörjas under april 2015 och vara avslutade under oktober.

Sammanställning av väsentligare reparationer och underhåll, utförda sedan övertagande av fastigheten

Reparationer/Underhåll	Utfört år
Byte av två tvättmaskiner, tre torktumlare, två torkskåp och en elmangel i tvättstugan	2010
Spolning av avloppsledningar	2010 - 2011
Ljudisolering av kylaggregat	2011
Utbyte av bänkskiva på köksön i storköket	2011
Underhållsplan upprättad	2011
Montering av brytskydd på alla portar	2011
Omläggning av tätskikt på tak, justering av alla manluckor, nya UV-brunnar och nya tätskikt på takterrasserna.	2011
Målning av portar till cykelrum mm, sopskåp samt delar av bilgarage	2011
Utbyte av bastuaggregat	2012
Utbyte av entréport till förskolan	2012
Målning av planket mot Lövholmsvägen samt bilplatser med tak	2012
Installation av nytt styr- och reglersystem till undercentral och ventilationsaggregat	2012
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt injustering av husets ventilation.	2013
Reparation av vattenskador i två lägenheter förorsakat av en läcka på dräneringsrören på taket	2013
Renovering av badrum i sex hyreslägenheter	2013
Omläggning av tätskikt på taket över Orangeriet	2013
Utbyte av undercentral	2013
Spolning och filmning av avloppsledningar	2013
Tilläggsisolering av taket	2013
Rengöring av ventilationens frånluftkanaler	2013
Slipning och rensning av de horisontella avloppsledningar som är anslutna till lägenheter	2014
Reparation av tre akuta skador i avloppsledningarna (upptäckta vid filmningen 2013)	2014

Medlemsinformation

Under året har 1 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. I en av lägenheterna har lägenhetsinnehavaren minskat sin andel med 50 procent och resterande 50 procent har övertagits av familjemedlemmar. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 148 (f.å 146).

Vid föreningsstämma 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Försäljning av hyresrätter

Under 2014 såldes en av de handikappanpassade hyresrätterna som bostadsrätt.

Skadegörelse

Vi har haft ett par sönderslagna glasrutor samt ett sönderbrutet kodlås i en av portarna. Vid ett inbrott i "cykelburen" vid bilparkeringen förstördes hänglåset. ColorOff har anlitats för klottersanering vid fyra tillfällen.

Försäkringsskador

I slutet av 2013 åtgärdades vattenskador i badrum i två bostadsrättslägenheter, samt i ett mellanliggande förråd. Vissa kostnader, för all rivning och torkning samt återställning av förrådet, faller på föreningen. Fastighetsförsäkringen täcker större delen av föreningens kostnader .

Fastighetsförvaltning

T&T Förvaltning AB anlätades att fortsätta som förvaltare under 2014. Från och med 2015 har vi sagt upp den tekniska förvaltningen (men behåller ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel).

Vi bytte också snöröjare inför vintern 2014-15, från T&T Förvaltning AB till Svea Park AB. De senare anlätade vi även för gårdsskötsel under sommaren 2014 (tidigare år har vi anlitat Samhall).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 628	4 613	4 121	3 875	3 096
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 135	-638	-297	-914	-623
Balansomslutning, tkr	141 549	142 249	139 902	140 288	139 002
Soliditet, %	82%	80%	79%	79%	81%
Kassalikviditet, %	99%	184%	138%	217%	205%
Snittränta, %	3,49%	3,61%	3,92%	3,80%	2,88%
Lån, kr/kvm boyta	4 376	4 821	4 830	4 840	4 403
Ränta, kr/kvm boyta	161	174	190	176	127
Värme, kr/kvm	101	107	116	119	87
El, kr/kvm	45	48	54	64	53
Vatten, kr/kvm	24	24	25	22	19

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-4 577 052
årets förlust	-1 135 313
	-5 712 365
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	535 000
i ny räkning överföres	-6 247 365
	-5 712 365

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	4 410 801	4 125 983
Övriga rörelseintäkter	2	217 003	487 043
Summa rörelseintäkter mm		4 627 804	4 613 026
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-433 560	-481 755
Reparationer	4	-112 745	-287 155
Underhåll	5	-343 080	-346 147
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 158 056	-1 213 324
Övriga driftkostnader	7	-662 271	-1 031 412
Fastighetsskatt	8	-148 506	-147 960
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-286 131	-267 499
Personalkostnader	10	-114 256	-115 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-1 651 628	-413 594
Summa rörelsekostnader		-4 910 234	-4 304 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58 951	43 268
Räntekostnader		-911 834	-989 950
Resultat efter finansiella poster		-1 135 313	-638 150
Årets resultat		-1 135 313	-638 150

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	137 105 010	138 734 122
Maskiner, inventarier och installationer	12	112 578	135 094
		137 217 588	138 869 216
Summa anläggningstillgångar		137 217 588	138 869 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	16 239
Övriga fordringar		435	417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	188 202	214 600
		188 637	231 257
Kassa och bank	14	4 143 100	3 148 173
Summa omsättningstillgångar		4 331 737	3 379 430
SUMMA TILLGÅNGAR		141 549 325	142 248 646

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 392 600	115 422 600
Upplåtelseavgifter		2 846 854	1 397 446
Fond för yttre underhåll		845 419	526 345
Summa bundet eget kapital		121 084 873	117 346 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 577 052	-3 619 828
Årets resultat		-1 135 313	-638 150
Summa fritt eget kapital		-5 712 365	-4 257 978
Summa eget kapital		115 372 508	113 088 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 798 895	27 321 189
Summa långfristiga skulder		21 798 895	27 321 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 048 854	52 534
Leverantörsskulder		77 609	416 616
Skatteskulder		296 466	286 980
Övriga kortfristiga skulder		315 313	447 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	639 680	635 149
Summa kortfristiga skulder		4 377 922	1 839 044
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		141 549 325	142 248 646

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 728 000	30 728 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,08%
Förbättringsarbeten	3% - 10%	3% - 10%
Inventarier	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	3 001 223	2 654 090
	Hysesintäkter bostäder	780 541	843 456
	Hysesintäkter lokaler	507 072	507 384
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	121 965	121 053
		4 410 801	4 125 983

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	71 293	30 376
	Uppvärmning	6 972	6 972
	Övriga fasta intäkter	23 319	24 576
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 449	20 645
	Fakturerade kostnader	900	990
	Övriga intäkter	106 070	403 484
		217 003	487 043
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	66 065	64 924
	Städ	215 146	223 105
	Sotning	5 913	8 171
	Hisservice	7 176	6 000
	Marskötsel	28 463	32 706
	Snöröjning/Halkbekämpning	94 975	127 398
	Förbrukningsmaterial	15 822	19 451
		433 560	481 755
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	45 694	68 998
	Reparation hiss	32 185	130 475
	Reparation tvättstuga	9 730	19 120
	Reparation installationer	25 136	65 716
	Reparation värmeinstallationer	0	877
	Övriga reparationer	0	1 969
		112 745	287 155
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	333 254	162 838
	Underhåll installationer	9 826	183 309
		343 080	346 147
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	276 728	293 563
	Fjärrvärme	618 443	656 742
	Vatten	144 984	145 370
	Sophämtning	117 901	117 649
		1 158 056	1 213 324

Not 7 Övriga driftkostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	163 202	140 330
Självrisk	0	390 019
Tomträttsavgäld	336 500	336 500
Tv/Bredband	53 294	53 474
Tekniskt förvaltningsarvode	109 275	111 089
	662 271	1 031 412

Not 8 Fastighetsskatt	2014	2013
Fastighetsskatt bostäder	94 926	94 380
Fastighetsskatt lokaler	53 580	53 580
	148 506	147 960

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	1 967	0
Telekommunikation	3 524	3 325
Anslutningsavgift bredband	1 875	6 377
Försäkringspremier	12 375	30 903
Förlust hyres- & avgiftsfordringar	0	50
Revisionsarvode	30 217	28 098
Arvode ekonomisk förvaltning	104 193	86 998
Konsultarvoden	0	14 598
Medlemsavgift organisationer	8 238	7 640
Övriga externa tjänster	0	14 733
Övriga omkostnader	123 742	74 777
	286 131	267 499

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	30 217	28 098
	30 217	28 098

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	88 980	88 000
Arbetsgivaravgifter	25 276	27 649
	114 256	115 649

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	139 510 999	137 616 114
Årets anskaffningsvärde	0	1 894 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 510 999	139 510 999
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-776 877	-385 799
Årets avskrivningar	-1 629 112	-391 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 405 989	-776 877
Utgående planenligt restvärde	137 105 010	138 734 122
Taxeringsvärden byggnader	61 150 000	61 150 000
Taxeringsvärden mark	45 208 000	45 208 000
	106 358 000	106 358 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	225 158	225 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 158	225 158
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-90 064	-67 548
Årets avskrivningar enligt plan	-22 516	-22 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-112 580	-90 064
Utgående planenligt restvärde	112 578	135 094
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	12 786	12 837
Försäkring	12 289	14 092
Ekonomisk förvaltning	41 443	33 538
Teknisk förvaltning	0	19 330
Fastighetsskötsel	18 234	16 998
Tomterättsavgäld	103 450	84 125
Snöröjning/Halkbekämpning	0	21 110
Vatten	0	12 570
	188 202	214 600

Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 135 312	-638 151
Återföring från reparationsfond	0	-0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 651 628	413 594
Förändringar av rörelsekapital	516 316	-224 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	42 619	2 233
Förändring av kortfristiga skulder	2 538 878	22 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 097 813	-199 907
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 894 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 894 885
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-5 522 294	-52 804
Insatser & upplåtelser	3 419 408	3 015 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 102 886	2 962 196
Årets kassaflöde	994 927	867 404
Likvida medel vid årets början	3 148 173	2 280 769
Likvida medel vid årets slut	4 143 100	3 148 173

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Insatser	115 422 600	1 970 000	117 392 600
Upplåtelseavgifter	1 397 446	1 449 408	2 846 854
Fond för yttre underhåll	526 345	319 074 *	845 419
Balanserat resultat	-3 619 828	-957 224	-4 577 052
Resultat föregående år	-638 150	638 150	0
Årets resultat	0	-1 135 313	-1 135 313
		-319 074	
		-319 074	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 16 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SBAB	1,98%	2019-12-13	7 500 000	7 500 000
SBAB	4,41%	2016-12-13	7 500 000	7 500 000
SBAB	1,87%	Rörligt	7 385 824	7 419 666
SBAB	1,87%	Rörligt	2 461 925	2 473 215
SBAB	Avslutat		0	2 480 842
Nästa års amortering			-3 048 854	-52 534
			21 798 895	27 321 189

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

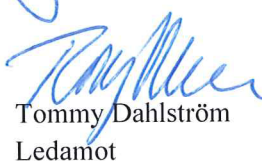
	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	464 878	475 050
Revisionsarvode	22 000	35 000
Fjärrvärme	99 855	86 666
El	20 149	22 072
Städning	16 328	16 361
Vatten	8 000	0
Övrigt	8 470	0
	639 680	635 149

Stockholm den 17/4 2015


Gunnel Torstensson
Ordförande


Martin Ingvarson
Sekreterare

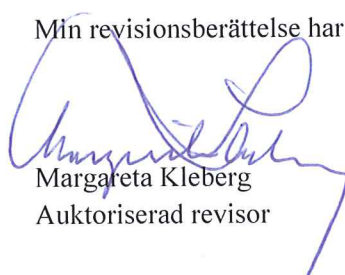

Marie Järud
Kassör


Tommy Dahlström
Ledamot


Göran Kindlund
Ledamot


Petter Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015


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 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

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.

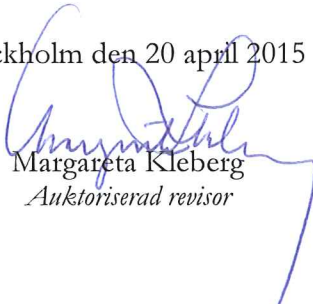
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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

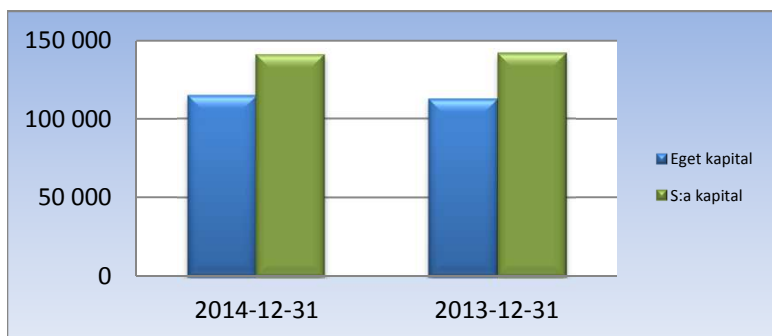
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

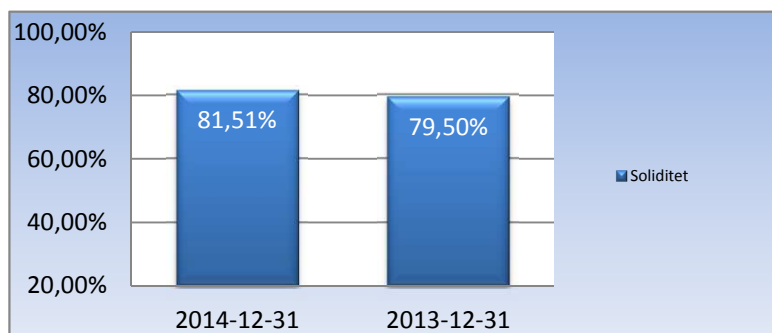
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

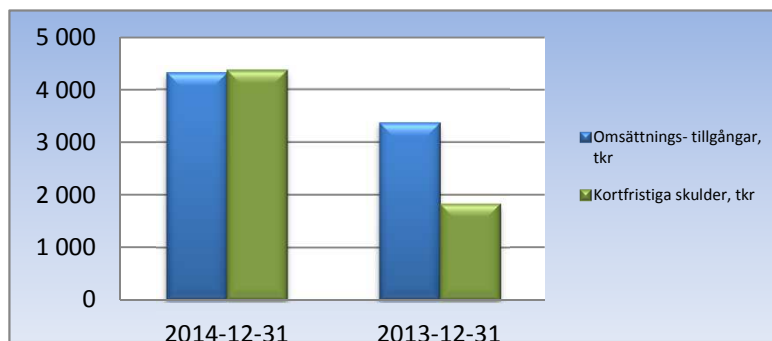


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

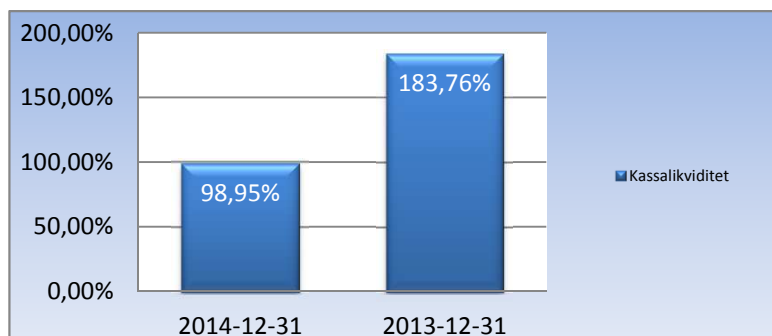


Kassalikviditet



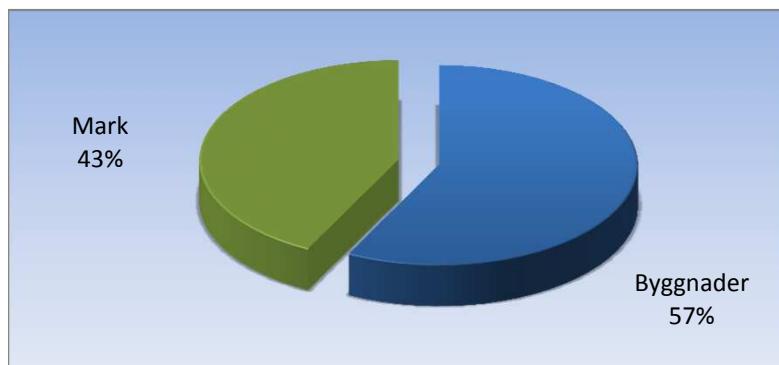
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

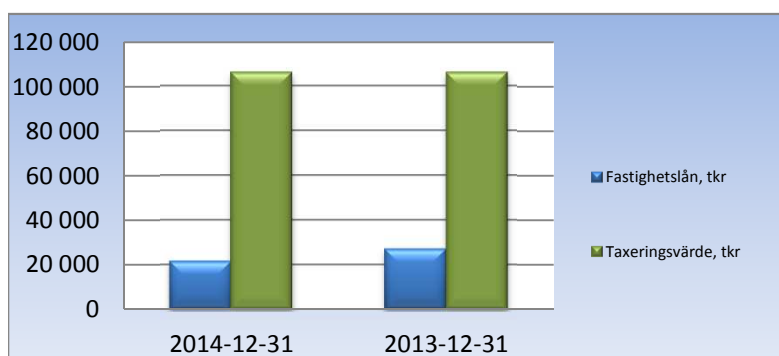
Taxeringsvärde



Kommentar

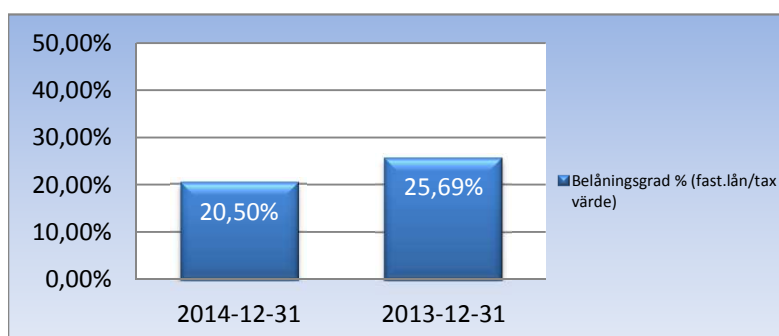
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

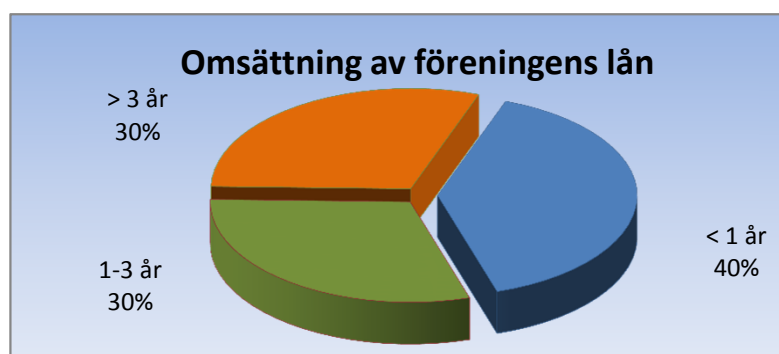


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

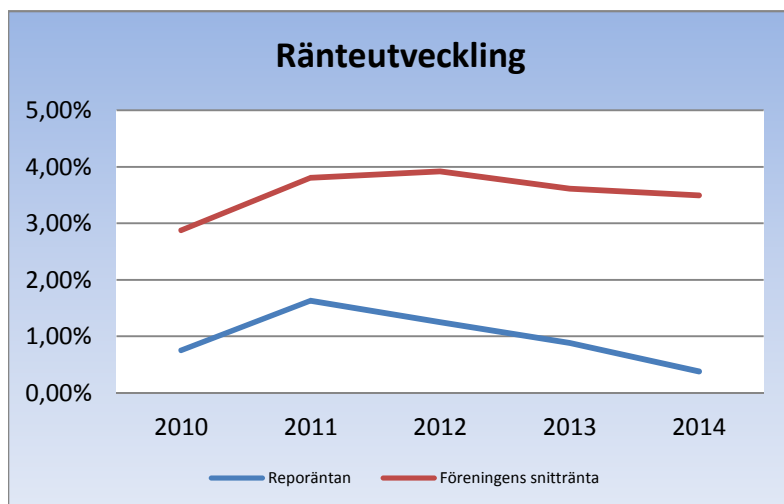


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

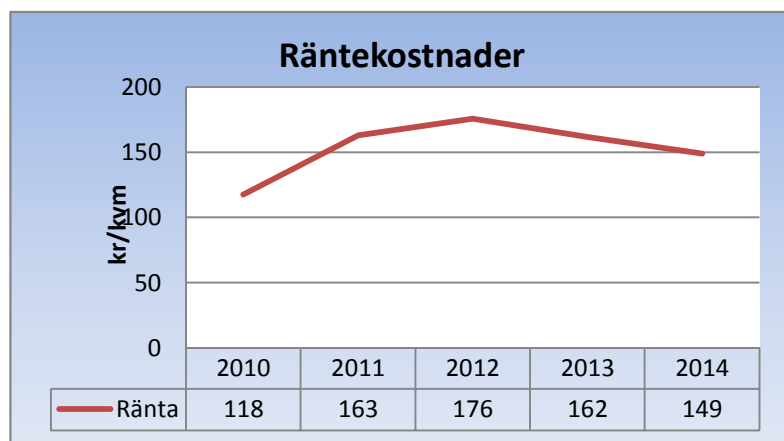
Ränteutveckling



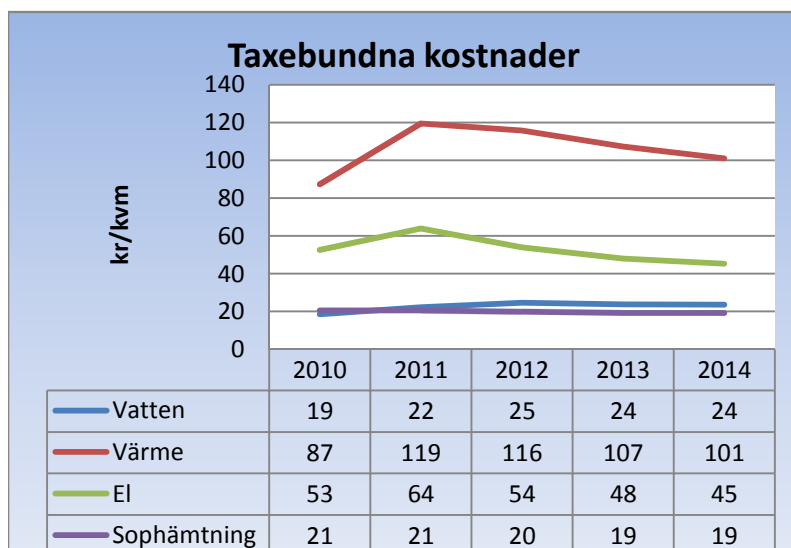
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



Kommentar

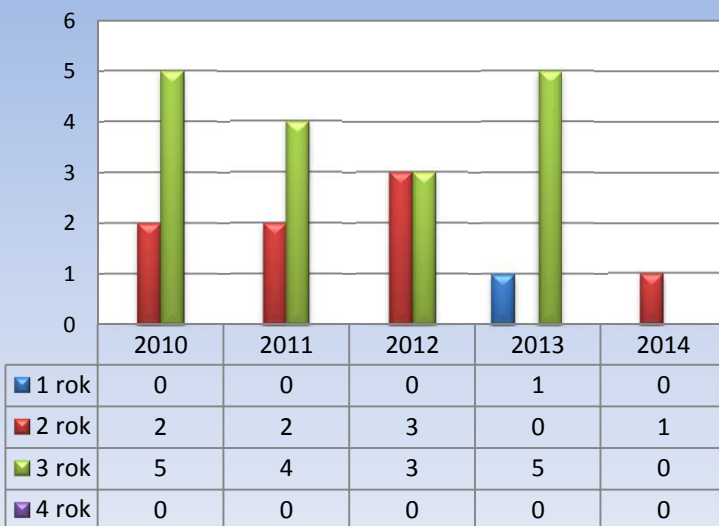


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

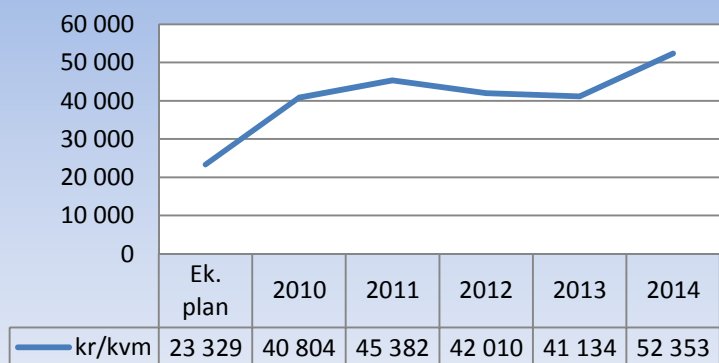
Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



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. Förvaltningsberättelsen 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 likvidkonton. 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 pantar, 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.

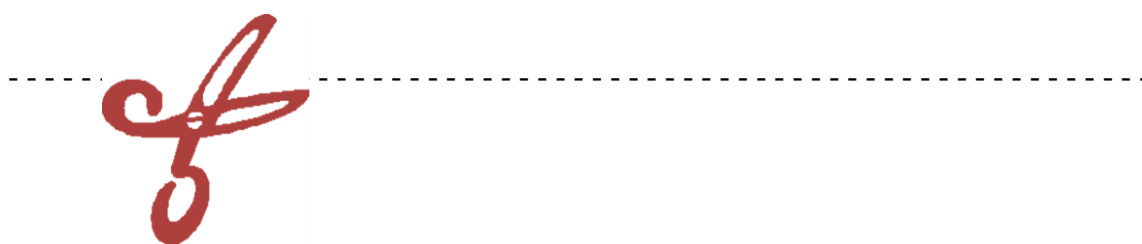
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman 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.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF TREKANTEN LILJEHOLMEN

Org. nr. 769616-6714