

Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Org nr 769616-6714



Årsredovisning för räkenskapsåret 2015



Brf Trekanten Liljeholmen

Styrelsen för Brf Trekanten Liljeholmen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 18 maj 2016 kl. 19.00

Plats: Föreningens matsal

Förslag till dagordning

- § 1** Stämmans öppnande
- § 2** Godkännande av dagordningen
- § 3** Val av stämмоорdförande
- § 4** Anmälan av stämмоорdförandens 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
- § 18** Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande serveras lättare förtäring.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!

Brf Trekanten

Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 13
• Resultaträkning	14
• Balansräkning	15 - 16
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	16
• Kassaflödesanalys	17
• Tilläggsupplysningar	18 - 23
• Underskrifter	24
• Revisionsberättelse	25 - 26
• Årsredovisningen i bilder	27 - 30
• Egna anteckningar	31
• Fullmakt för ombud	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

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 18 maj 2015

Ordinarie:

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

Suppleant:

Lennart Jalmarsson
Elisabet Ögren

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015

Ordinarie:

Gunnel Torstensson	Ordförande
Karin Schibbye	Sekreterare
Elisabet Ögren	Kassör
Petter Andersson	Ledamot
Marie Järudd	Ledamot
Lars Hildekrans	Ledamot

Suppleant:

Lennart Jalmarsson
Göran Kindlund

Lennart Jalmarsson utträdde ur styrelsen på egen begäran 2016-02-20.

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

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

Susanna Ringblom

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2015. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Två informationsmöten för medlemmar och hyresgäster har hållits under året – ett på våren och ett på hösten.

Under 2015 har fyra överlåtelse gjorts – lägenhet 13, 16, 48 och 70. Föregående år gjordes inga överlåtelse. Två tidigare hyresrätter – lägenhet 22 och 33 - har också sålts och upplåtits som bostadsrätt under året. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 109 (föregående år 109). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

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 fastighetsförsäkring 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 ateljé. Föreningen disponerar 29 utvändiga parkeringsplatser varav 8 under tak.

Bostadsarea: 5678 m².

Lokalarea: 539 m².

Gemensamma utrymmen

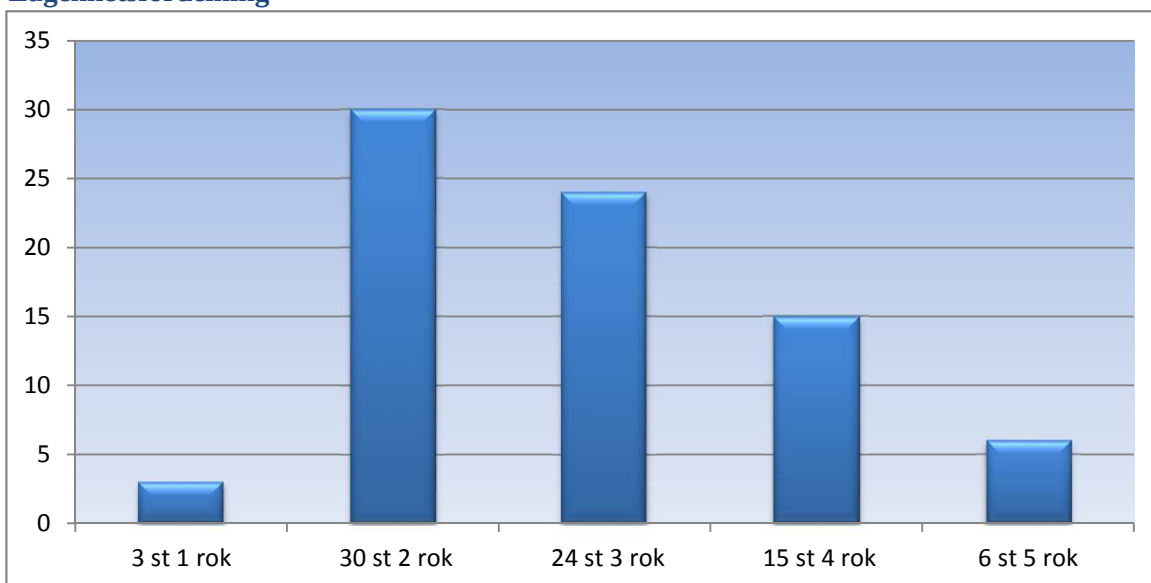
I fastigheten finns följande gemensamma utrymmen:

- * 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 nämnda utrustning

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 78 lägenheter varav 70 den 31 december 2015 var upplåtna med bostadsrätt och 8 var 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.

Avtal med leverantörer

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

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna AB.

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

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.

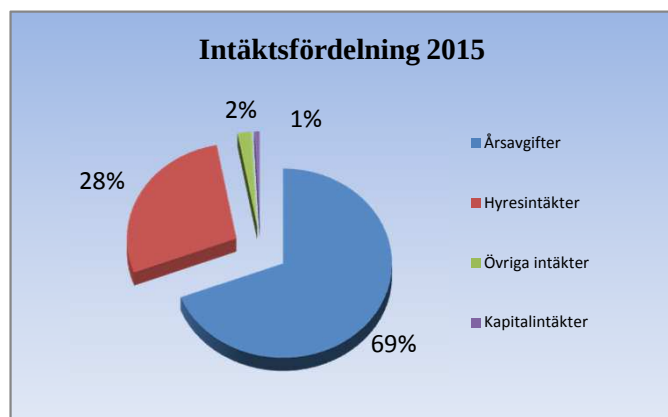
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

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	2015	2014
Intäkter	4 659 793	4 627 804
Driftkostnader (exkl årets underhållskostnader)	-2 962 185	-2 915 525
Kapitalkostnader	-549 686	-905 912
Slitagekostnader	-535 000	-535 000
	612 922	271 367

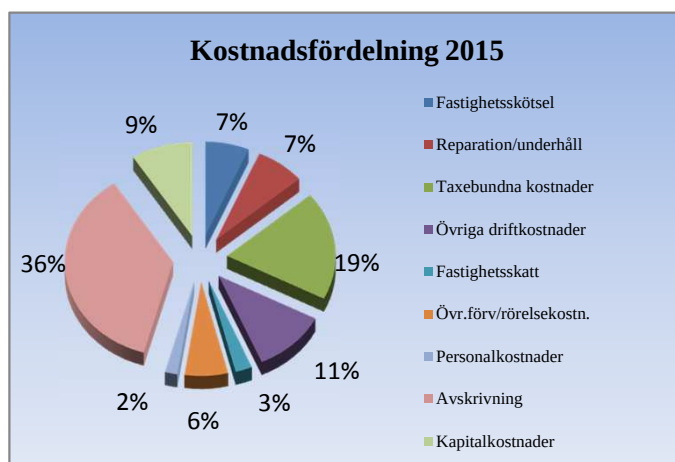
Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 249
Hyresintäkter	1 313
Övriga intäkter	98
Kapitalintäkter	38
Summa	4 697

Kostnader

Fastighetsskötsel	391
Reparation/underhåll	438
Taxebundna kostnader	1 123
Övriga driftkostnader	660
Fastighetsskatt	151
Övr.förv/rörelsekostn.	388
Personalkostnader	112
Avskrivning	2 190
Kapitalkostnader	551
Summa	6 004



Föreningen höjde årsavgifterna med 5 procent från 1 januari 2015 och har också beslutat om och genomfört en höjning med 2,5 procent från den 1 januari 2016. Styrelsen har också beslutat om en höjning på c:a 10% i slutet av 2016 för bilplatser och garage då dessa har legat oförändrade under flera år.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 0,65 % från den 1 april 2015.

De hyreslägenheter som sålts har gjort det möjligt att amortera på ytterligare ett banklån med 2,5 miljoner kronor under 2015, förutom att bekosta renoveringen av fönstren. Föreningen har nu banklån på 19 209 525 kr (jämfört med 27 443 367 vid utgången av 2011). Styrelsen planerar att amortera ytterligare ett par miljoner i samband med att det kvarvarande äldre lånet förfaller mot slutet av 2016. Det kommer då också att läggas om till en förhoppningsvis betydligt lägre ränta.

Med anledning av 2015 års stora underhåll av fönster och balkongdörrar som kostade närmare 1,8 miljoner kronor samt den under 2016 planerade renoveringen av sedumtaket över förskolan har styrelsen i samråd med vår revisor beslutat att från och med 2015 byta regelverk för den ekonomiska redovisningen från K2 till K3.

I korthet innebär det att vi, istället för att skriva av huset med 1% per år och ta kostnader för större underhåll i sin helhet det år de utförs, nu har delat upp huset i ett antal ingående komponenter som skrivs av över en förväntad livslängd och detsamma gäller stora underhållsutgifter som tex fönsterrenoveringarna. Så istället för att belasta det här årets resultat har de kostnaderna fördelats över det antal år som vi tror att det kommer att ta innan vi behöver göra en liknande fönsterrenovering igen.

Vi har valt att göra på det sättet för att det ska bli tydligare i redovisningen vilka stora underhållsåtgärder som är gjorda. En annan anledning är att vi vill att kopplingen mellan resultatet och årsavgifterna ska bli tydligare och att vi ska slippa alltför stora fluktuationer i resultatet mellan åren.

Årets resultat ligger i nivå med förra årets. Kostnaden för avskrivningarna har ökat jämfört med föregående år, dels beroende på de nya reglerna med komponentuppdelningen och dels på renoveringarna av fönstren samt två badrum. Däremot har kostnaden för räntor sjunkit rejält jämfört med förra året på grund av amorterade lån och lägre räntor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förutom injustering av ventiler i husets radiatorer har samtliga större åtgärder som anges i underhållsplanen från 2011 nu genomförts. Arbetet med att upprätta en ny underhållsplan har påbörjats.

Utvändig målning av fönster

Den mest omfattande och kostsamma planerade underhållsåtgärden som vi genomfört under 2015 gäller utvändig målning och viss reparation av husets fönster, balkongdörrar mm.

Balkongproblem

Under hösten befarade vi att en balkongrad belägen ovanför matsalen fått en skada. Den byggkonsult som konsulterades noterade att det uppstått en glipa på ca 15 mm mellan en av balkongplattorna och upplaget på pelaren som bedömdes bero på att stålpelaren sjunkit. Skadan bedömdes som allvarlig. Av säkerhetsskäl beslutade styrelsen att förbjuda tillträde till de berörda tre balkongerna samt matsalen under tiden som undersökningen pågick. En senare bedömning gav besked om att det sannolikt inte var stålpelaren som sjunkit utan att istället balkongplattan lyfts från underlaget. Den skadan bedömdes inte ha uppkommit nu utan vid ett tidigare skadetillfälle då den aktuella pelaren lossnade från bjälklaget och vinklades ut cirka 100 mm från fasaden. Konsulten bedömer att det inte är någon fara att behålla konstruktionen som den är – den är lika stark och säker som tidigare. Det som nu gjorts är att ett mellanlägg har monterats för att kila fast balkongplattan mot underlaget.

Omläggning av tätskiktet och sedumtaket nödvändig.

Ett bifynd i samband med undersökningen av de ovan nämnda balkongproblemen är att råttor gnagt igenom tätskikt och plastfolie i terrassbalkongen och orsakat regnvattenläckage i taket till matsalen. Ytterligare ett läckage – den här gången i förskolans tak – har gett tydliga indikationer på att tätskiktet under sedumtaket inte längre håller måttet varför en snar omläggning av tätskiktet och återställande av sedumtakt är nödvändig. Upphandling pågår.

Uppfräschning av entréer och gymnastiksal och byte av lås till några lokaler

I entréerna har golvlisterna rengjorts, laserats och lackats. Väggar, pelare och portar i de båda vindfången har målats. Dörrarnas nedre rutor som var mycket repiga har bytts ut.

De grå hissfronterna har målats på samtliga våningsplan. I 21:ans vindfång mot gården har linoleummattan bytts ut mot klinkerläggning.

I gymnastiksalen har den slitna mattan renoverats. En dörr kommer också att monteras mellan gymnastiksalen och förrådet. I korridoren utanför har linoleummattan slipats och polerats och där det behövts har även fogarna svetsats.

I huset finns alltså flera lås som härrör från tidigare tiden när huset byggdes. Ambitionen är att alla lås så småningom ska ingå i husets nuvarande nyckelsystem. Därför har låset till gymnastiksalen bytts ut så att lägenhetsnyckeln fungerar där. Låset till bastun har också bytts ut så att altannyckeln fungerar där också.

Ny diskmaskin och nya frysar i storköket

Storkökets diskmaskin har krånglat under en längre tid och slutade till sist fungera varför en ny maskin har köpts in. De båda frysarna har också bytts ut under året.

Förskolan hyr matsalen på dagtid vardagar

På förra stämman tog vi beslut om att hyra ut matsalen till förskolan under dagtid måndag-fredag. Det handlar om en ny avdelning med fokus på utevistelse. Uthyrningen startade redan i augusti och innan dess gjordes en hel del ljuddämpande åtgärder som bekostades av stadsdelsförvaltningen. Svårigheter att få fatt i förskolepedagog gjorde att verksamheten kunde starta först under januari 2016.

För att underlätta samvaron har vi kommit överens om en grundmöblering som innebär att både förskolan och vi boende i huset alltid måste återställa möblemanget i enlighet med de skisser som finns anslagna i matsalen. En del stolar och bord har måst flyttas till ett förråd för att ge tillräckligt utrymme för barnen att röra sig på. Att vi sköter städningen är en viktig förutsättning för att samutnyttjandet ska fungera. Det innebär exempelvis att den som använder matsalen alltid måste avsluta med dammsugning och våttorkning av golvet. Även toaletterummet måste städas. Alla som lämnar ut nycklar till matsal och kök ska inspektera lokalerna när nycklarna återlämnas. Under april månad ska både förskolan och föreningen göra en utvärdering av hur samutnyttjandet av matsalen hittills fungerat.

Åtgärder mot stora mängder regnvatten på tre balkonger

Tre av husets lägenhetsinnehavare har haft problem med att stora mängder vatten från ett bräddavlopp som runnit ner på balkongerna i samband med regn. Problemet har nu åtgärdats genom att en hängränna har monterats på vardera balkongen.

Badrumsrenoveringar i hyreslägenheterna

Under hösten har de återstående renoveringarna av badrum i två hyreslägenheter genomförts. Som vi befarat upptäcktes vattenskador i båda lägenheterna. En del av kostnaderna för dessa skador kommer förhoppningsvis att täckas av fastighetsförsäkringen.

Avloppsledningarna

Under 2014 började vi ta oss an avloppsledningarna - då vi slipade och rensade de horisontella ledningarna utmed orangeriet. Vi reparerade också ett antal skador som upptäcktes när ledningarna filmades. Vid genomgång av dokumentationen från filmningen tillsammans med en konsult bedömdes relining av rören vara tillräckligt. Ett stambyte skulle bli mycket kostsamt och innebära ett omfattande och störande arbete och dessutom reducera vår försäkringspremie med endast 4000 kr per år. Förfrågningsunderlag har skickats till fyra entreprenörer.

Utrymmesbeskränning av träden utanför loftgången – förberedelse för rengöring av loftgångsräckena

I samband med måleriarbetena under 2015 skulle också loftgångsräckena ha rengjorts. Trädskronorna utanför loftgången var dock så stora att de hindrade sådant arbete. Nu har träden fått utrymmesbeskränning och Fog och Fönster har ombetts lämna pris på rengöring av ut- och insida av räckena.

Allmänt underhåll

Styrelsen har ett fortsatt fokus på att hålla nere 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.

Det årliga bytet av filtren i ventilationsaggregaten gjordes i augusti.

Storkökets fettavskiljare tömdes i april.

Fastighetsförvaltning

Från och med 2015 anlitar föreningen T&T förvaltning AB enbart för ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.

För snöröjningen och gårdsskötseln under sommarhalvåret anlitar föreningen Svea Park AB.

Ytterligare två hyresrätter har sålts

Under början av 2015 har ytterligare två av husets hyresrätter sålts och upplåtits som bostadsrätt. Det betyder att vi nu har 70 bostadsrätter och 8 hyresrätter.

En handikappanpassad lägenhet som återlämnats till föreningen kommer att hyras ut igen

På stämman 2011 antogs en motion som innebar att vi ska överväga att lämna lägenheten till en rullstolsburen person i bostadsförmedlingens förturskö när en av husets handikapplägenheter sägs upp,

Styrelsen har beslutat att erbjuda en person med omfattande fysisk funktionsnedsättning att hyra lägenhet 15 som blivit ledig efter den föregående hyresgästens dödsfall. Det handlar om en kvinna som idag är fånge i sin egen bostad eftersom huset saknar hiss och lägenheten inte är möjlig att anpassa efter hennes behov. En anpassad lägenhet som den här skulle däremot kunna ge henne fysiska förutsättningar att leva ett någorlunda värdigt den tid som återstår.

Vid två tidigare tillfällen har styrelsens övervägningar baserats på en ekonomisk konsekvensanalys med resultat att lägenheterna har lämnats ut till försäljning. Styrelsen har i nu aktuellt fall även vägt in humanistiska argument – vilket ju är andemeningen i stämmobeslutet från 2011. Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomiska situation nu medför att en fortsatt uthyrning är försvarlig.

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
Gästrumstoletten ombyggd	2015
Renovering av badrum i två hyreslägenheter	2015
Utvändig målning av fönster	2015
Åtgärd mot forsande regnvatten på tre balkonger	2015
Renovering av matta i gymnastiksalen	2015
Byte av lås i gymnastiksal och bastu	2015

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	4 660	4 628	4 613	4 121	3 875
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 307	-1 135	-638	-297	-914
Balansomslutning, tkr	142 229	141 549	142 249	139 902	140 288
Soliditet, %	85%	82%	80%	79%	79%
Kassalikviditet, %	331%	99%	184%	138%	217%
Snittränta, %	2,50%	3,49%	3,61%	3,92%	3,80%
Lån, kr/kvm boyta	3 390	4 376	4 821	4 830	4 840
Ränta, kr/kvm boyta	97	161	174	190	176
Värme, kr/kvm	96	101	107	116	119
El, kr/kvm	43	45	48	54	64
Vatten, kr/kvm	24	24	24	25	22

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-6 247 365
årets förlust	-1 306 860
	-7 554 225
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	535 000
i ny räkning överföres	-8 089 225
	-7 554 225

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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	4 561 698	4 410 801
Övriga rörelseintäkter	2	98 095	217 003
Summa rörelseintäkter mm		4 659 793	4 627 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 763 440	-2 858 217
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-387 906	-286 131
Personalkostnader	5	-112 243	-114 256
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 190 015	-1 651 628
Summa rörelsekostnader		-5 453 604	-4 910 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37 702	58 951
Räntekostnader		-550 749	-911 834
Resultat efter finansiella poster		-1 306 858	-1 135 311
Årets resultat		-1 306 858	-1 135 311

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	136 954 021	137 105 010
Maskiner, inventarier och installationer	7	90 062	112 578
		137 044 083	137 217 588

Summa anläggningstillgångar

137 044 083 **137 217 588**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		454	435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 537	188 202
		194 991	188 637

Kassa och bank 4 989 590 4 143 100

Summa omsättningstillgångar

5 184 581 **4 331 737**

SUMMA TILLGÅNGAR

142 228 664 **141 549 325**

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

120 753 100

117 392 600

Upplåtelseavgifter

6 871 354

2 846 854

Fond för yttre underhåll

1 380 419

845 419

Summa bundet eget kapital

129 004 873

121 084 873

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 247 365

-4 577 052

Årets resultat

-1 306 860

-1 135 313

Summa fritt eget kapital

-7 554 225

-5 712 365

Summa eget kapital

121 450 648

115 372 508

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

19 209 525

21 798 895

Summa långfristiga skulder

19 209 525

21 798 895

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

39 660

3 048 854

Leverantörsskulder

274 348

77 609

Skatteskulder

299 040

296 466

Övriga kortfristiga skulder

288 011

315 313

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

667 431

639 680

Summa kortfristiga skulder

1 568 491

4 377 922

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

142 228 664

141 549 325

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

30 728 000

30 728 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 306 858	-1 135 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		2 190 015	1 651 628
Förändringar av rörelsekapital		883 156	516 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 354	42 619
Förändring av kortfristiga skulder		-2 809 432	2 538 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 932 631	3 097 813
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 016 509	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 016 509	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-2 589 370	-5 522 294
Insatser & upplåtelser		7 385 000	3 419 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 795 630	-2 102 886
Årets kassaflöde		846 490	994 927
Likvida medel vid årets början		4 143 100	3 148 173
Likvida medel vid årets slut		4 989 590	4 143 100

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,5%	1,10%
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 föregående 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. utnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 248 761	3 001 223
	Hysesintäkter bostäder	616 397	780 541
	Hysesintäkter lokaler	574 680	507 072
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	121 860	121 965
		4 561 698	4 410 801
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	50 836	71 293
	Uppvärmning	6 972	6 972
	Övriga fasta intäkter	17 886	23 319
	Överlåtelse- & pantavgifter	15 346	8 449
	Fakturerade kostnader	720	900
	Övriga intäkter	6 335	106 070
		98 095	217 003

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel enligt avtal	72 935	66 065
Städ	203 351	215 146
Sotning	13 142	5 913
Hisservice	3 208	7 176
Markskötsel	24 354	28 463
Snöröjning/Halkbekämpning	47 607	94 975
Förbrukningsmaterial	26 466	15 822
	391 063	433 560
Reparationskostnader		
Reparation byggnader	49 180	45 694
Reparation hiss	13 770	32 185
Reparation tvättstuga	27 234	9 730
Reparation installationer	35 064	25 136
Reparation värmeinstallationer	11 785	0
	137 033	112 745
Underhållskostnader		
Underhåll av lokaler	30 318	0
Underhåll gemens. utrymme	185 449	333 254
Underhåll installationer	57 060	9 826
Övrigt underhåll	28 577	0
	301 404	343 080
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El	265 813	276 728
Fjärrvärme	590 594	618 443
Vatten	149 374	144 984
Sophämtning	117 646	117 901
	1 123 427	1 158 055
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkringar	180 031	163 202
Tomträttsavgäld	413 800	336 500
Tv/Bredband	57 783	53 294
Tekniskt förvaltningsarvode	8 365	109 275
	659 979	662 271
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt bostäder	96 954	94 926
Fastighetsskatt lokaler	53 580	53 580
	150 534	148 506
Totala Driftskostnader	2 763 440	2 858 217

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	4 465	1 967
Telekommunikation	3 546	3 524
Anslutningsavgift bredband	4 375	1 875
Överlåtelse & Pantsättningskostnad	20 000	12 375
Revisionsarvode	32 550	30 217
Arvode ekonomisk förvaltning	107 288	104 193
Konsultarvoden	49 289	0
Medlemsavgift organisationer	7 960	8 238
Övriga omkostnader	158 433	123 742
	387 906	286 131

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	32 550	30 217
	32 550	30 217

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 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	89 000	88 980
Arbetsgivaravgifter	23 243	25 276
	112 243	114 256

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	139 510 999	139 510 999
Årets anskaffningsvärde	2 016 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 527 509	139 510 999
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 405 989	-776 877
Årets avskrivningar	-2 167 499	-1 629 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 573 488	-2 405 989
Utgående planenligt restvärde	136 954 021	137 105 010
Taxeringsvärden byggnader	61 150 000	61 150 000
Taxeringsvärden mark	45 208 000	45 208 000
	106 358 000	106 358 000

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde	225 158	225 158	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 158	225 158	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-112 580	-90 064	
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 516	-22 516	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-135 096	-112 580	
	Utgående planenligt restvärde	90 062	112 578	
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014	
	Tv/Bredband	7 810	12 786	
	Försäkring	12 564	12 289	
	Ekonomisk förvaltning	24 753	41 443	
	Fastighetsskötsel	18 697	18 234	
	Tomterättsavgäld	117 900	103 450	
	Städ	3 575	0	
	Förutbetalt övrigt	9 238	0	
		194 537	188 202	
Not 9	Förändring av eget kapital			
		Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
	Insatser	117 392 600	3 360 500	120 753 100
	Upplåtelseavgifter	2 846 854	4 024 500	6 871 354
	Fond för yttre underhåll	845 419	535 000	1 380 419
	Balanserat resultat	-4 577 052	-1 670 313	-6 247 365
	Resultat föregående år	-1 135 313	1 135 313	0
	Årets resultat	0	-1 306 860	-1 306 860
			535 000	
			535 000	

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Not 10 Skulder till kreditinstitut

2015

2014

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	1,00%	3 mån	4 249 185	7 385 824
SBAB		Avslutat	0	2 461 925
Nästa års amortering			-39 660	-3 048 854
			19 209 525	21 798 895

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015

2014

Förskottsbetalda avgifter och hyror	544 219	464 878
Revisionsarvode	20 000	22 000
Fjärrvärme	69 584	99 855
El	20 353	20 149
Städning	13 275	16 328
Vatten	0	8 000
Övrigt	0	8 470
	667 431	639 680

Brf Trekanten Liljeholmen
769616-6714

Stockholm den ²¹ / ⁴ 2016



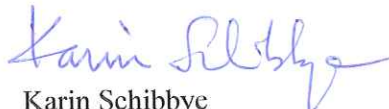
Gunnel Torstensson
Ordförande



Elisabet Ögren
Kassör



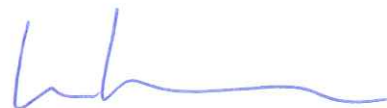
Marie Järud
Ledamot



Karin Schibbye
Sekreterare

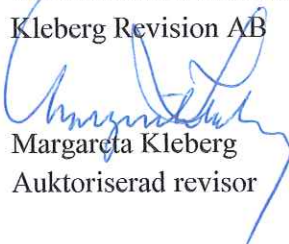


Petter Andersson
Ledamot



Lars Hildekrans
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁵ / ⁴ 2016
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 2015.

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 2015 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.

X

K L E B E R G R E V I S I O N A B

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 2015.

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 25 april 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

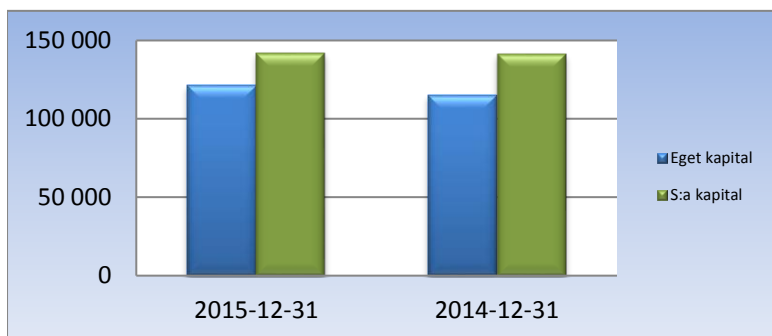
K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B

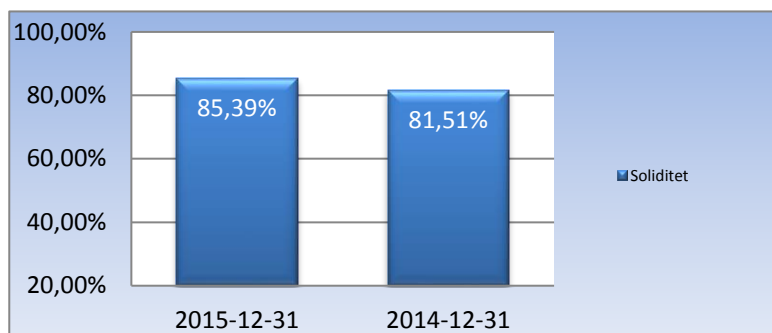
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

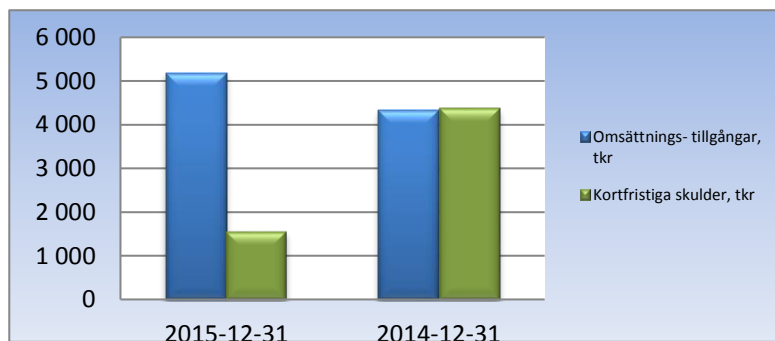


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

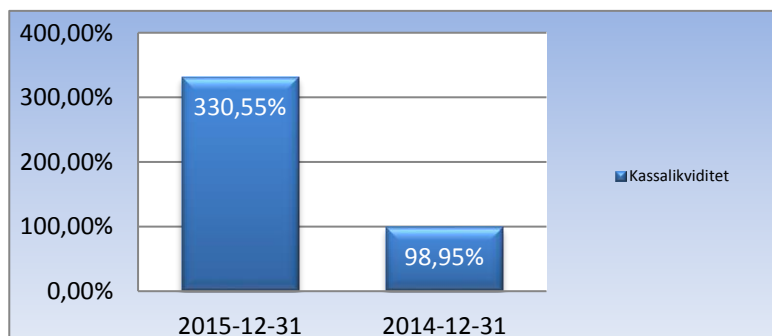


Kassalikviditet



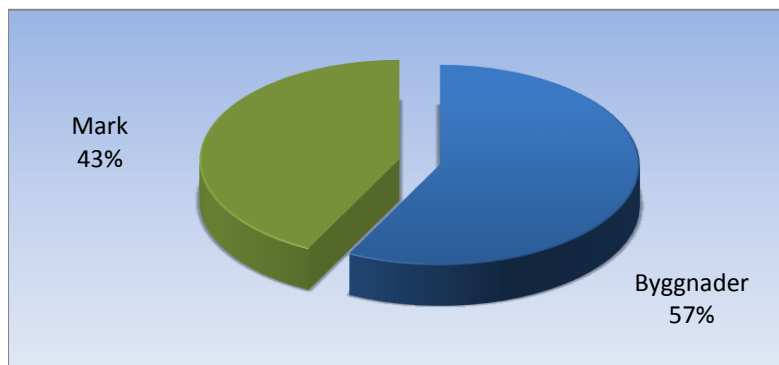
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

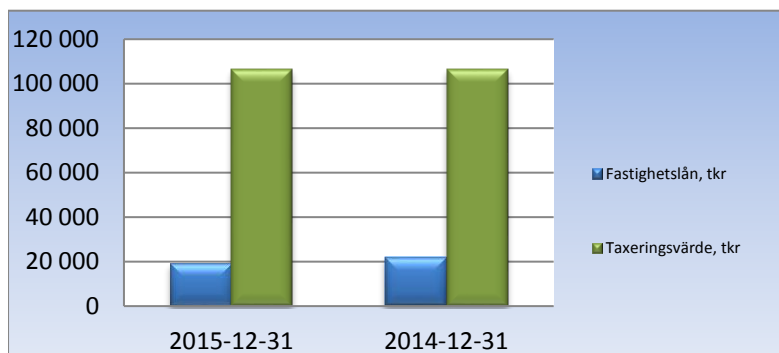
Taxeringsvärde



Kommentar

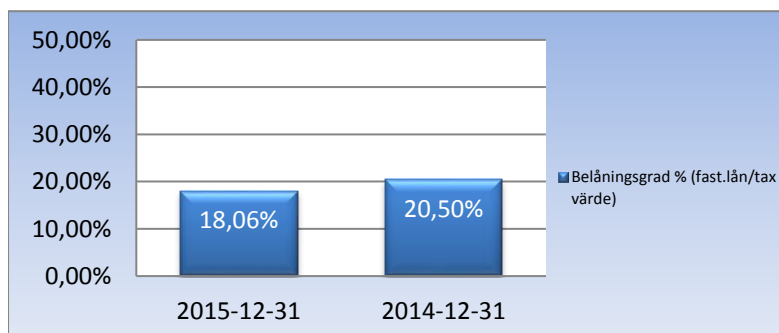
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

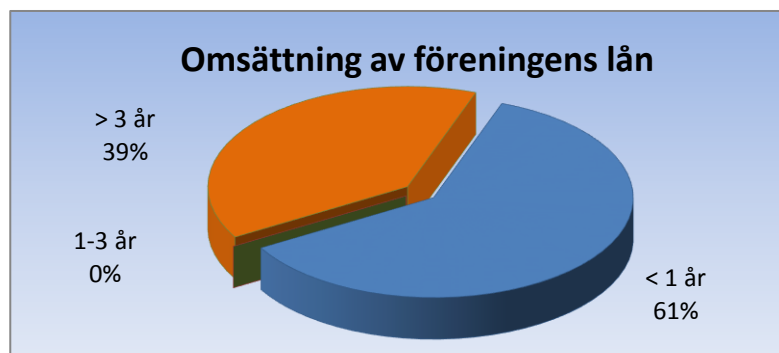


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

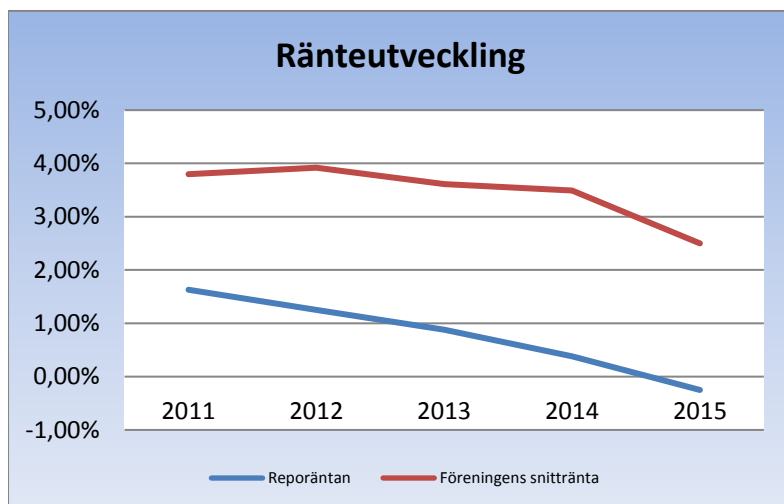


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2015-12-31.

Årsredovisningen i bilder

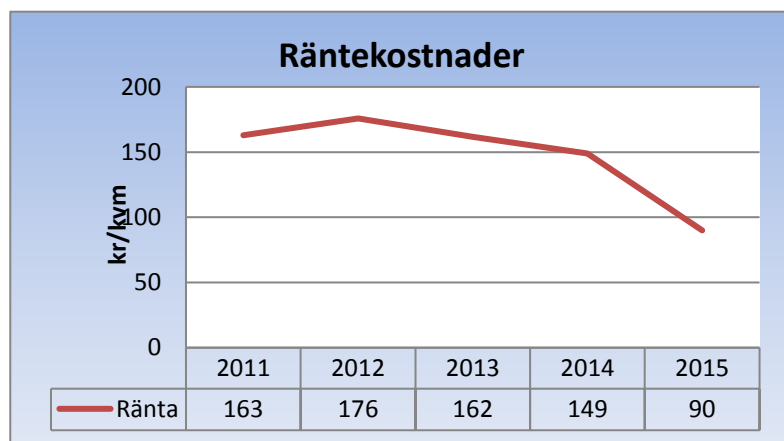
Ränteutveckling



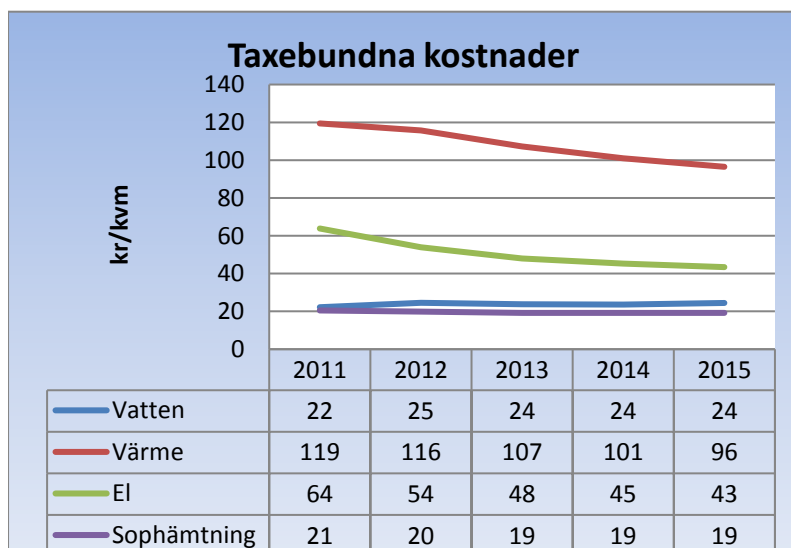
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



Kommentar

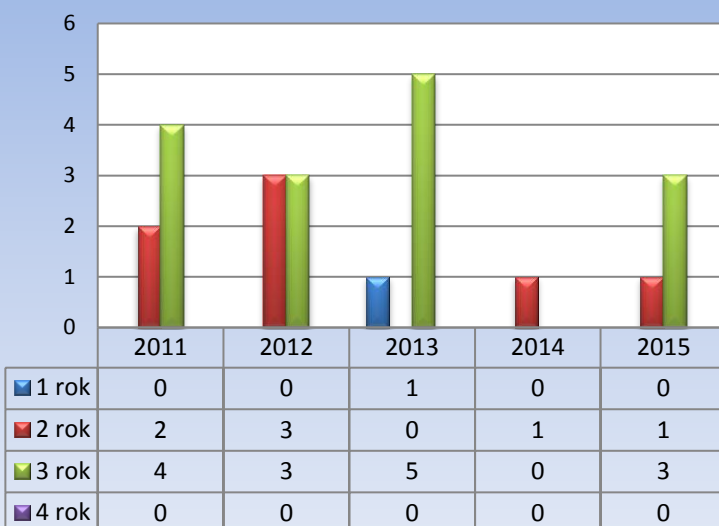


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

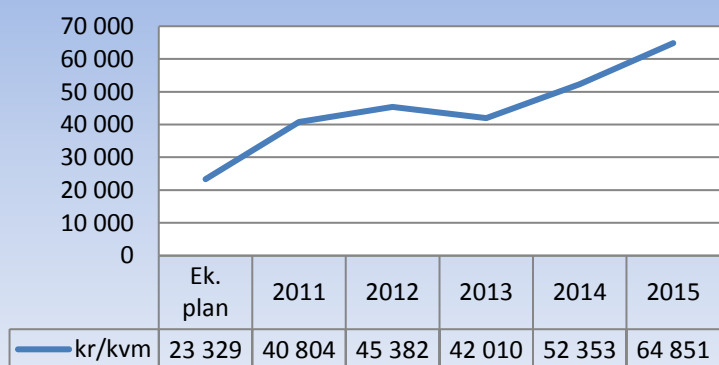
Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Brf Trekanten Liljeholmen

[illegible]

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