

BRF TREKANTEN LILJEHOLMEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016



Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Organisationsnummer 769616-6714

Brf Trekanten Liljeholmen

Styrelsen för Brf Trekanten Liljeholmen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Onsdag den 17 maj 2017, klockan 19

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 styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvoden åt 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
 - a. Preposition om stadgeändring
 - b. Motioner om
 - 1. höjning av avgift för parkeringsplatser och omvandling av cykelgarage till p-plats
 - 2. utredning av vilka outnyttjade lokaler som huset rymmer
 - 3. införande av pärm med trivseregler
 - 4. investering i elektronisk passérbricka
 - 5. omvandling av gästlägenheten till bostadslägenhet
 - 6. laddplatser för elbilar
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämman serveras lättare förtäring.

Styrelsen hälsar alla medlemmar varmt välkomna till stämman!

Brf Trekanten Liljeholmen

Innehåll	Sida
Kallelse med förslag till dagordning	
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Tilläggsupplysningar	12-18
Styrelsens underskrifter	18
Revisionsberättelse	

Bilagor till ÅR

Fullmakt för ombud

Valberedningens förslag

Styrelsens proposition

Medlemmarnas motioner

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen från den 1 januari till och med den 17 maj 2016

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

Lennart Jalmarson *	Suppleant
Göran Kindlund	Suppleant

* Utträde ur styrelsen på egen begäran 2016-02-20

Styrelsen, från ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016

Gunnel Torstensson	Ordförande
Karin Schibbye	Sekreterare
Elisabet Ögren	Kassör
Johan Ericsson	Ledamot
Lars Hildekrans	Ledamot
Marie Järudd	Ledamot
Maria Lilja	Ledamot
Göran Kindlund	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	Kleberg Revision AB
-------------------	----------------------	---------------------

Valberedning

Birgitta Fransson	
Eva Grafström	
Lennart Jalmarsen	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trehörningen 2	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

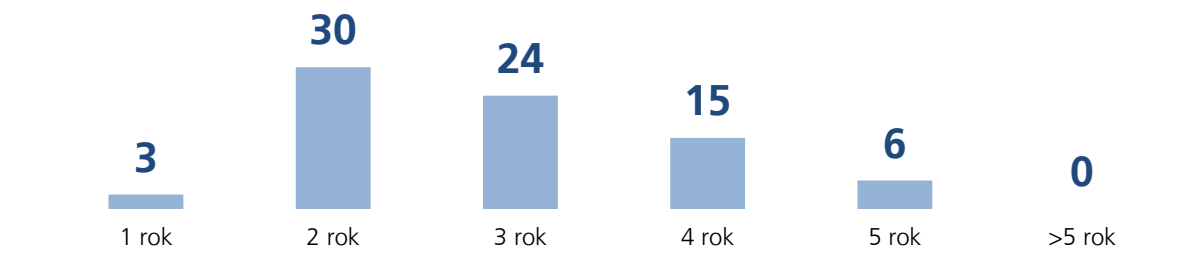
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 281 m², varav 5 678 m² utgör lägenhetsyta och 603 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsslägenhet	
bastu och dusch	används dagtid vardagar av Förskolan Trekanten
matsal	
storkök	används dagtid vardagar av Förskolan Trekanten
gymnastiksal	används dagtid vardagar av Förskolan Trekanten
styrketräningsrum	
snickeri	
tvättstuga	
kretsloppsrum	
cykel- och mopedrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppfräschning av entréerna inkl. klinkerläggning i vindfång 21-an	2016
Utrymmesbeskränning av träden utanför loftgångarna	2016
Nya frysar och ny diskmaskin i storköket	2016
Renovering av bodarna på förskolegården	2016
Nytt tätskikt på sedumtaket	2016
Uppgradering av programvaran till styr- och reglersystemet	2016
Ny sand i sandlådor och under lekredskap	2016
Renovering av badrum i ytterligare två hyreslägenheter	2015
Utvändig målning av alla fönster	2015
Åtgärd mot forsande regnvatten på tre balkonger	2015
Reparation av tre akuta skador i avloppsledningarna	2014
Gästrumstoletten ombyggd för direktingång från gästrummet	2014
Tilläggsisolering av taket	2013
Nya dörrar till kretsloppsrummen	2013
Renovering av badrum i sex hyreslägenheter	2013
Reparation av vattenskadorna i två lägenheter förorsakat av en läcka på avloppsrör från taket	2013
Nytt tätskikt på taket över Orangeriet	2013
Spolning och filmning av avloppsledningar	2013
Ny undercentral	2013
Nytt bastuaggregat	2012
Målning av planket mot Lövholmsvägen samt bilplatser med tak	2012
Nytt styr- och reglersystem till undercentral och ventilationsaggregat	2012
Montering av brytskydd på alla portar	2011
Underhållsplan upprättad	2011
Målning av portar till cykelrum mm, sopskåp samt delar av bilgarage	2011
Omläggning av tätskikt på tak, justering av alla manluckor, nya UV-brunnar och nya tätskikt på takterrasserna	2011
Byte av två tvättmaskiner, tre torktumlare, två torkskåp och en elmangel i tvättstugan	2010
Spolning av husets avloppsledningar	2010 - 2011

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB tom den 31 augusti – därefter SBC AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB tom den 31 augusti – därefter SBC AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB tom den 31 augusti – därefter SBC AB
Snöröjning	Svea Park AB
Markskötsel	Svea Park AB
Städning	Tommy Östlin Städassistans
Hissavtal	I.T.K. AB
fibernätsanslutning (TV/Internet) Operatörsobunden	STOKAB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Fortum AB
Värme	Fortum AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Hans Andersson Recycling

Föreningens ekonomi

Föreningen höjde årsavgifterna med 2,5 procent från den 1 januari 2016 och har också genomfört en höjning med 5 procent från den 1 januari 2017. Avgiften för bilplatser och garage höjdes med c:a 10% i slutet av 2016 då dessa har legat oförändrade under flera år.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 0,65 procent från den 1 april 2016.

En lägenhetsförsäljning under året har tillsammans med medel från tidigare lägenhetsförsäljningar gjort det möjligt att dels bekosta den stora renoveringen av sedumtaket över förskolelokalen samt amortera ytterligare 2,5 miljoner på föreningens lån. Våra tillgodohavanden kommer också att täcka den planerade reliningen av husets avloppsstammar. Lånen uppgår nu till 16,7 miljoner, vilket innebär en mycket låg belåningsgrad. Detta gör föreningen mindre utsatt för kommande höjningar av räntenivåerna.

Styrelsen har sedan starten arbetat på att sänka föreningens kostnader, bland annat genom amortering av lånen samt renoveringsåtgärder för att sänka kostnaderna för uppvärmningen. Trots detta har det samtidigt varit nödvändigt att successivt höja årsavgifterna som från början var för lågt satta, till nuvarande nivå. Styrelsens uppfattning är att årsavgiften nu täcker föreningens kostnader på ett tillfredställande sätt.

Föreningens resultat för 2016 framgår av resultaträkningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 848 548	4 659 793
Finansiella intäkter	30 166	37 702
Medlemsinsatser	4 208 819	7 385 000
Ökning av kortfristiga skulder	85 305	199 762
	9 172 840	12 282 257

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 683 260	3 263 591
Finansiella kostnader	527 155	550 749
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 056 010	2 016 509
Ökning av kortfristiga fordringar	502 092	6 354
Minskning av långfristiga skulder	2 539 666	5 598 564
	9 308 183	11 435 767

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

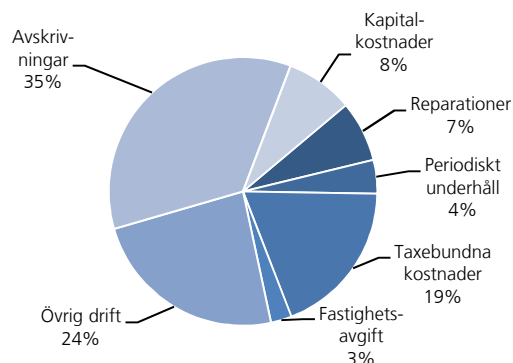
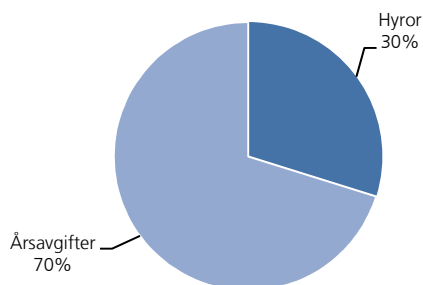
4 854 247 **4 989 590**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-135 343 **846 490**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 "utryckningar" och nödvändiga reparationer kan utföras så rationellt som möjligt. Styrelseledamöterna åtgärdar också många små och enkla fel själva.

Nytt tätskikt och nytt sedumtak

Omläggningen av tätskiktet och sedumtaket över förskolan och matsalen har varit den mest omfattande och kostsamma underhållsåtgärden under 2016. Arbetet genomfördes under sommaren och hösten och innebar också att en stor del av gården togs i anspråk för upplag av arbetsmaterial. Det medförde begränsningar i möjligheten att använda vår gård, dels under arbetstiden, dels under vintern eftersom källarbacken då måste hägnas in för att ge gräsmattan en chans att återhämta sig. Nu ser vi fram emot att den nya sedummattan ska akklimatisera sig på taket.

Uppfräschning av loftgångar och i och utanför entréer

Träd Kronorna utanför loftgångarna har beskuren så att vi har kunnat rengöra ut- och insidan på loftgångsräcken. I entréerna har en del repiga rutor bytts ut och ytskikten har fått en behövlig uppfräschning. Linoleummattan i vindfånget mot gården vid entré 21 har bytts ut mot klinkerläggning. Anslagstavlorna har också förtydligats och snyggats till för att underlätta informationsspridning.

Micasa förvaltar marken mellan gångvägen längs vår husfasad och bilvägen, mark som är nertrampad och sönderkörd. På initiativ av styrelsen har Micasa ombesörjt och bekostat att gångvägen har breddats vid cykelparkeringen och att jordstenar nu förhindrar bilkörning. Grässådd och plantering av vårlökar har ombesörjts av trädgårdsgruppen liksom ett tillfälligt staket som ska förhindra att sådden blir nedtrampad.

Rörelsedetektorer

Då vi haft en del bekymmer med ovälkomna gäster på gården har vi satt upp sensorstyrda strålkastare vid jordkällaren. En rörelsedetektor har också monterats i toaletterummet vid bastun för att undvika att ljuset är tänd utan att någon är där.

Storköket, förskolegården och gymnastiksalen

I storköket, som vi delar med förskolan, har båda frysarna och diskmaskinen bytts ut.

Under förskolans sommaruppehåll har vi renoverat bodarna på förskolegården. Sanden i föreningens sandlådor och under lekredskapen har också bytts ut.

Husets gymnastiksal har fått nya lekredskap och en dörr till förrådet har också monterats.

Obligatorisk ventilationskontroll genomförd

Tio lägenheter, varav en hyresrätt, fick kritik vid ventilationskontrollen. Exempel på kritik som framfördes var trasiga spiskåpor, igensatta, inbyggda don eller avsaknad av don och kåpa med motor.

Badrumsskada med komplikationer

En badrumsrenovering som gjordes i en av husets lägenheter under sommaren 2016, har blivit en långdragen historia med stora komplikationer för lägenhetsinnehavarna då hela badrummet fick rivas och byggas upp igen för att säkerställa ett obrutet tätskikt.

Stadsdelsförvaltningen har sagt upp avtalet om förhyrning av matsalen

Stadsdelsförvaltningen har sedan augusti 2015 hyrt vår matsal vardagar dagtid för en förskoleavdelning med fokus på utevistelse. Man har nu valt att säga upp nuvarande avtal som gäller tom den 30 juni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	572	528	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 163	1 001	1 088	1 107
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 935	3 390	4 376	4 821
Elkostnad/m ² totalyta	42	43	45	48
Värmekostnad/m ² totalyta	106	96	101	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	88	149	162
Soliditet (%)	87	85	82	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 625	-1 307	-1 135	-638
Nettoomsättning (tkr)	4 832	4 660	4 628	4 613

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 m² bostäder och 603 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 687 620	1 934 520	0	120 753 100
Upplåtelseavgifter	9 145 654	2 274 300	0	6 871 354
Fond för yttre underhåll	2 145 419	230 000	535 000	1 380 419
S:a bundet eget kapital	133 978 693	4 438 820	535 000	129 004 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 319 225	-230 000	-1 841 860	-6 247 365
Årets resultat	-1 624 515	-1 624 515	1 306 860	-1 306 860
S:a ansamlad förlust	-9 943 741	-1 854 515	-535 000	-7 554 225
S:a eget kapital	124 034 952	2 584 305	0	121 450 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 624 515
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 089 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
summa balanserat resultat	-9 943 740

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-305 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	293 991
att i ny räkning överförs	-9 954 749

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 831 704	4 659 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 844	721
Summa rörelseintäkter		4 848 548	4 659 793
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 172 427	-2 755 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 428	-396 270
Personalkostnader	Not 6	-110 405	-112 243
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 292 816	-2 190 015
Summa rörelsekostnader		-5 976 076	-5 453 604
RÖRELSERESULTAT		-1 127 528	-793 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 168	37 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 155	-550 749
Summa finansiella poster		-496 987	-513 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 624 515	-1 306 858
ÅRETS RESULTAT		-1 624 515	-1 306 858

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	136 739 730	136 954 021
Maskiner och inventarier	Not 9	67 546	90 062
Summa materiella anläggningstillgångar		136 807 276	137 044 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 807 276	137 044 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 846	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 524 544	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	211 338	194 537
Summa kortfristiga fordringar		1 739 728	194 991
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 811 602	4 989 590
Summa kassa och bank		3 811 602	4 989 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 551 330	5 184 581
SUMMA TILLGÅNGAR		142 358 606	142 228 664

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 833 274	127 624 454
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 145 419	1 380 419
Summa bundet eget kapital		133 978 693	129 004 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 319 225	-6 247 365
Årets resultat		-1 624 515	-1 306 860
Summa fritt eget kapital		-9 943 741	-7 554 225
SUMMA EGET KAPITAL		124 034 952	121 450 648
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 666 569	19 209 525
Summa långfristiga skulder		16 666 569	19 209 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	42 950	39 660
Leverantörsskulder		449 137	274 348
Skatteskulder		315 718	299 040
Övriga skulder		354 212	288 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	495 068	667 431
Summa kortfristiga skulder		1 657 085	1 568 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 358 606	142 228 664

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till årspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Indelningen av intäkter och kostnader skiljer sig mellan årsredovisningen 2015 och årsredovisningen 2016. Detta beror på att årsredovisningen upprättats i två olika redovisningssystem och byte av kontoplan.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	20-40 år	20-40 år
Värmesystem K3	20-35 år	20-35 år
Hissar K3	15 år	15 år
Luftbehandlingssyst. K3	10-30 år	10-30 år
Fasader/balkonger K3	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port K3	20 år	20 år
Yttertak K3	20 år	20 år
Terassombyggnad K3	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 372 929	3 248 761
Hyror bostäder	572 532	650 401
Hysesbortfall	-26 674	-23 420
Hyror lokaler momspliktiga	761 630	636 595
Hyror lokaler	1 208	0
Hyror garage/parkering	123 960	121 860
Hysesrabatt	-8 935	-21 663
Värmeintäkter	6 972	6 972
Övriga debiterade avgifter	15 657	17 886
Överlåtelse/pantsättning	6 702	15 346
Avgift andrahandsuthyrning	5 738	6 332
Öresutjämning	-14	3
	4 831 704	4 659 072

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	16 844	721
		16 844	721
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 977	72 935
	Fastighetsskötsel beställning	756	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 354	24 354
	Fastighetsskötsel gård beställning	861	0
	Snöröjning/sandning	55 988	47 607
	Städning entreprenad	192 058	203 351
	Städning enligt beställning	11 882	13 142
	Mattvätt/Hyrmattor	18 027	0
	Sotning	1 654	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 900	0
	Hissbesiktning	2 666	0
	Myndighetstillsyn	0	3 208
	Gård	1 128	0
	Förbrukningsmateriel	35 200	26 466
	Störningsjour och larm	3 393	0
		459 843	391 064
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	215	118 993
	Hyreslägenheter	4 738	6 444
	Brf Lägenheter	5 984	0
	Lokaler	0	18 614
	Förskola	159 866	0
	Gemensamma utrymmen	23 837	24 122
	Tvättstuga	23 118	27 234
	Entré/trapphus	13 174	0
	VVS	21 233	8 367
	Värmeanläggning/undercentral	1 259	11 785
	Ventilation	39 800	0
	Elinstallationer	7 814	26 698
	Bredband	11 070	0
	Hiss	55 345	13 770
	Mark/gård/utemiljö	18 087	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 597	0
	Vattenskada	86 228	0
		477 364	256 027
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	28 577
	Hyreslägenheter	97 145	0
	Lokaler	0	30 318
	Gemensamma utrymmen	60 578	115 354
	VVS	0	70 095
	Ventilation	15 360	28 101
	Hiss	13 542	28 959
	Fasad	77 367	0
		263 992	301 405

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	263 185	265 813
	Värme	663 328	590 594
	Vatten	166 867	149 374
	Sophämtning/renhållning	129 424	117 426
	Grovsopor	0	220
		1 222 803	1 123 426
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 520	61 038
	Tomträttsavgäld	471 600	413 800
	Kabel-TV	14 935	57 783
	Bredband	33 186	0
		583 241	532 621
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 184	150 534
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 172 427	2 755 076

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 875	0
	Tele- och datakommunikation	3 556	3 545
	Hyresförluster	90	0
	Förvaltning	0	8 365
	Revisionsarvode extern revisor	42 024	32 550
	Föreningskostnader	3 881	0
	Förvaltningsarvode	97 109	107 288
	Förvaltningsarvoden övriga	109 268	128 255
	Administration	17 784	5 117
	Korttidsinventarier	0	4 465
	Konsultarvode	115 954	73 997
	Tidningar facklitteratur	317	0
	Föreningsavgifter	6 570	7 960
	Övriga driftkostnader	0	24 728
		400 428	396 270

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 600	89 000
	Sociala kostnader	21 805	23 243
		110 405	112 243

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	1 062 982	1 062 982
	Yttertak K3	213 196	110 395
	Fasader/balkonger K3	186 022	186 022
	Fönster/dörrar och portar K3	87 886	87 886
	Stomkomplettering förening K3	129 308	129 308
	Värmesystem K3	393 650	393 650
	Luftbehandlingssystem K3	99 009	99 009
	Hissar K3	88 582	88 582
	Sekundärbyggnader K3	9 665	9 665
	Inventarier	22 516	22 516
		2 292 816	2 190 015

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 527 509	139 510 999
	Nyanskaffningar	2 056 010	2 016 510
	Utgående anskaffningsvärde	143 583 519	141 527 509
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 573 488	-2 405 989
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 270 300	-2 167 499
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 843 788	-4 573 488
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 739 731	136 954 021
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 328 000	61 150 000
	Taxeringsvärde mark	52 300 000	45 208 000
		118 628 000	106 358 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 000 000	101 000 000
	Lokaler	6 628 000	5 358 000
		118 628 000	106 358 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	225 158	225 158
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	225 158	225 158
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-135 096	-112 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 516	-22 516
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 612	-135 096
	Redovisat restvärde vid årets slut	67 546	90 062

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	18 043	454	
	Momsavräkning	463 857	0	
	Klientmedel hos SBC	1 042 644	0	
		1 524 544	454	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Försäkring	13 410	12 564	
	Kabel-TV	5 069	0	
	Ekonomisk förvaltning	25 794	24 753	
	Fastighetsskötsel	19 482	18 697	
	Tomträttsavgäld	132 375	117 900	
	Städ	0	3 575	
	Förutbetalt övrigt	0	9 238	
	Bostadsrätterna	6 570	0	
	Bredband	8 638	7 810	
		211 338	194 537	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	1 380 419	845 419	
	Reservering enligt stadgar	230 000	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	535 000	535 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 145 419	1 380 419	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SBAB	1,980 %	7 500 000	7 500 000	2019-12-31
SBAB	1,540 %	5 000 000	7 500 000	2022-01-21
SBAB	0,680 %	4 209 519	4 249 185	2017-03-21
	Summa skulder till kreditinstitut	16 709 519	19 249 185	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-42 950	-39 660	
		16 666 569	19 209 525	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 494 769 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

30 728 000

2015-12-31

30 728 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Högtrycksspolning av lägenheternas spillvattenledningar

Vi har haft en del stopp i lägenheternas avlopp. För att förebygga ytterligare olägenheter har en högtrycksspolning genomförts under mars 2017 i köks-stam och wc-stam till samtliga lägenheter, förskolan, storköket och övriga lokaler som har vatten

Renoveringsbehovet i hyresrätterna

Vi har gjort en genomgång av underhållsbehovet i hyresrätterna och funnit att det främst är linoleumgolven som behöver bytas i tre av lägenheterna. Brandvarnare saknades också i tre lägenheter.

Relining av avloppsledningarna – vi tar nya tag

När vi under 2014 slipade och rensade de horisontella ledningarna i markplanet utmed orangeriet bedömdes relining av rören vara nästa lämpliga åtgärd. Den upphandling av arbetet som genomförts gav dessvärre inga svar, Vi tar nu nya tag med hjälp av en ny projektledare.

Vattenskador i två lägenheter efter läckage från dagvattenledning

På grund av läckage i en skarv på en regnvattenledning från altanen i trapphus 19 har två familjer drabbats av vattenskador i sina lägenheter. Den ena lägenheten är så pass vattenskadad att familjen har måst evakueras till en annan lägenhet.

Föreningen anlitar en skadetekniker som stöd vid vattenskador

För styrelsen innebär vattenskador i huset täta och tidsödande kontakter med försäkringsbolag och entreprenörer. För att stärka styrelsens kompetens på området försäkringsfrågor och för att kunna ge ett relevant stöd till boende som berörs av vattenskador har styrelsen slutit avtal med en skadetekniker.

Ny fastighetsförsäkring

Vardia valde att inte förnya avtalet med föreningen med motiveringen att vi haft alltför många vattenskador. Ett nytt avtal är nu tecknat med Trygg Hansa.

Uppfräschning av storköket

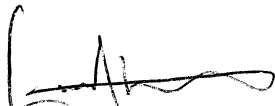
Under förskolans sommaruppehåll kommer storköket att få en behövlig uppfräschning i form av storstädning samt en del reparationer och kompletteringar av utrustningen.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Städning entreprenad	7 669	13 275
	El	26 998	20 353
	Värme	94 889	69 584
	Extern revisor	31 000	20 000
	Ränta	1 458	0
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	329 209	544 219
	Avg/hyr under utredning pga konvertering	3 845	0
		495 068	667 431

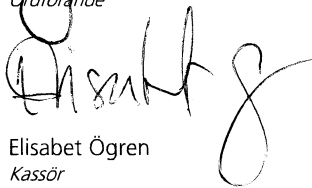
Styrelsens underskrifter

Stockholm

~~SPÅNGA~~ den 23/4 2017



Gunnel Torstensson
Ordförande



Elisabet Ögren
Kassör



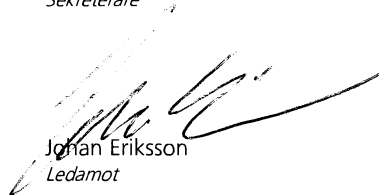
Lars Hildekrans
Ledamot



Marie Lilja
Ledamot



Karin Shibbye
Sekreterare



Johan Eriksson
Ledamot



Marie Järud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Trekanten Liljeholmen
org.nr 769616-6714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trekanten Liljeholmen för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trekanten Liljeholmen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 26/4 2017

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 28 horizontal blue or grey lines spaced evenly apart, typical of notebook paper. The lines extend across the entire width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical lines, text, or other markings on the page.



Brf Trekanten Liljeholmen

Organisationsnummer 769616-6714