

BRF TREKANTEN LILJEHOLMEN

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2017



Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen
Organisationsnummer 769616-6714

Brf Trekanten Liljeholmen

Styrelsen för Brf Trekanten Liljeholmen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid Måndag den 11 juni 2018, klockan 19

Plats Husets 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 revisor
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisor och revisorssuppleant
- §16 Val av valberedning
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Proposition om stadgeändring (från stämman 2017) – andra läsningen
 - b. Motioner om
 - 1. Laddplatser för elbilar (från stämman 2017)
 - 2. Införande av hämtning matavfall
 - 3. Elektroniska lås till gemensamma utrymmen
- §18 Stämmans avslutande

Styrelsen hälsar alla medlemmar varmt välkomna till stämman!

Efter stämman serveras lättare förtäring.

Brf Trekanten Liljeholmen

Innehållsförteckning	Sida
Kallelse med förslag till dagordning	
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Tilläggsupplysningar	13-19
Styrelsens underskrifter	20
Revisionsberättelse	

Bilagor till Årsredovisningen

Fullmakt för ombud

Valberedningens förslag

Styrelsens proposition

Medlemmarnas motioner

Redovisning av hanteringen av 2017 års motioner

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 som sträcker sig mellan åren 2011 och 2020. Styrelsen arbetar med en ny underhållsplan 2018-2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Gunnel Maria Torstensson	Ordförande	
Karin Dorotea Schibbye	Sekreterare	
Karin Sofia Vanessa Ware	Kassör	
Marie Helena Järudd	Ledamot	
Ulla Maria Lilja	Ledamot	
Vedran Sikiric	Ledamot	Avgår vid stämman pga flytt
Jan Lars Erik Thomén	Ledamot	
Lars Göran Kindlund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Helena Järudd, Ulla Maria Lilja och Gunnel Maria Torstensson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg
Madelene Sundell Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Mälardalen
BDO Mälardalen

Valberedning

Lars Hildekrans
Eva Sundmalm
Lennart Jalmarson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trehörningen 2	2007	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

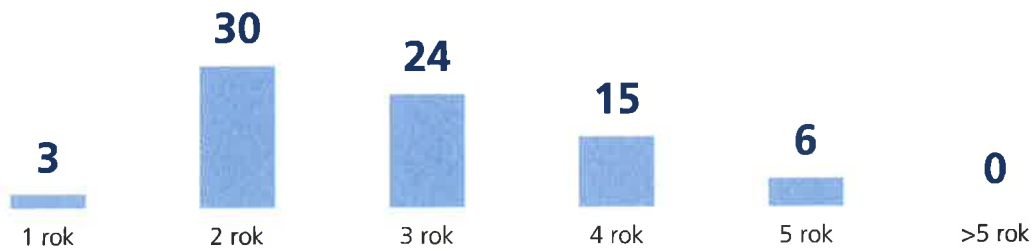
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

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 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskoleverksamhet	383 m ²	2020-09-30
Textilateljé	60 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	
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 som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2015-2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Filmning av alla stammar	2017	
Högtrycksspolning av spillvattenledningar	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Rensning av frånluftskanaler i tvättstugan	2017	
Uppfräschning av storkök och kretsloppsrum	2017	
Uppfräschning av entréerna inkl. klinkerläggning i vindfång 21-an	2016	
Utrymmesbeskärning 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	
Gästrumstoletten ombyggd för direktingång från gästrummet	2014	
Reparation av tre akuta skador i avloppsledningarna	2014	
Nytt tätskikt på taket över Orangeriet	2013	
Renovering av badrum i sex hyreslägenheter	2013	
Reparation av vattenskador i två lägenheter förorsakat av en läcka på avloppsrör från taket	2013	
Ny undercentral	2013	
Nya dörrar till kretsloppsrummen	2013	
Tilläggsisolering av taket	2013	
Spolning och filmning av avloppsledningar	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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsrören	2018	
Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer	2019	osäker uppgift
Renovering av de återstående badrummen i två hyresrätterna	2020	osäker uppgift



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svea Park AB
Marskskötsel	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/Veolia
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Fastighetsförsäkring

Föreningens ekonomi

Föreningen höjde årsavgifterna med 5 procent från och med den 1 januari 2017. Från och med 2018-01-01 höjdes avgiften för föreningens bilplatser och garage till 500 kr respektive 1000 kr.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 0,65 procent 2017-01-01.

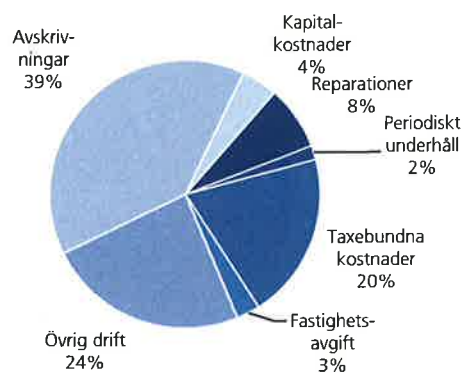
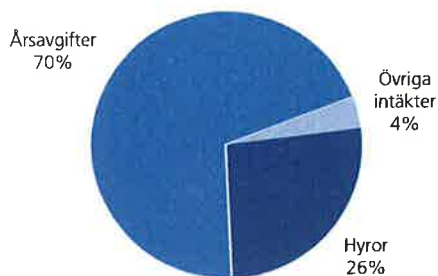
Lånen uppgår till 16,7 miljoner, vilket innebär en mycket låg belåningsgrad och en mindre utsatthet vid kommande höjningar av räntenivåerna. Föreningens besparingar räcker dock inte för att finansiera renoveringen av husets avloppstammar - ett projekt som kommer att pågå under större delen av 2018. Ett ytterligare lån kommer därför att bli nödvändigt.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 854 247	4 989 590
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 107 374	4 848 549
Finansiella intäkter	15 470	30 166
Medlemsinsatser	0	4 208 819
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 305
	5 122 845	9 172 840
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 292 027	3 683 260
Finansiella kostnader	250 683	527 155
Ökning av materiella anläggningstillgångar	528 471	2 056 010
Ökning av kortfristiga fordringar	43 318	502 092
Minskning av långfristiga skulder	42 946	2 539 666
Minskning av kortfristiga skulder	102 865	0
	4 260 309	9 308 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 716 782	4 854 247
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	862 536	-135 343

*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 1 315 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 500 kr-3000 kr per åtgärd. Genom bland annat kontinuerlig kontakt med fastighetsköparen kan vi undvika onödiga "utryckningar" och nödvändiga reparationer kan utföras så rationellt som möjligt. Styrelseledamöterna åtgärdat också många små och enkla fel själva. Styrelsen arbetar även med en översyn av våra avtal i syfte att spara pengar genom att sluta direktavtal istället för att gå via SBC.

Förberedelser inför renovering av husets avloppsstammar

Eftersom vi under årens lopp haft en del stopp i avloppen - både i förskolan och i lägenheterna - finns ett tidigare beslut om att renovera avloppssystemet. Som förberedelse för projektet och för att förebygga ytterligare olägenheter genomfördes under våren en högtrycksspolning av köks-stam och wc-stam till samtliga lägenheter, förskola och övriga lokaler som försörjs med vatten. För att få en uppfattning om stammarnas kondition som underlag för beslut om vidare åtgärder filmades också fastighetens spillvattenledningar. Rekommendationen efter filmningen var att de utvändiga gjutjärnsrören borde bytas till plaströr, att invändiga vertikala och horisontella stammar relinas/införas med en strumpa som sedan härdas med UV-ljus.

Som projektledare har Ångpanneföreningen anlits. Förfrågningsunderlag togs fram och skickades ut innan sommaren, men med klen resultat, varför en ny förfrågningsrunda fick genomföras. Eftersom markarbete utgör en stor del av projektet anlitas en markentreprenör, GW Asfalt, som huvudentreprenör, medan Stockholm Relining tar hand om införingen av rören. Först i februari 2018 påbörjades arbetet.

Obligatorisk ventilationskontroll genomförd

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

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 blev så vattenskadad att familjen har måst evakueras till en annan lägenhet. Föreningen har under året fått ersättning från försäkringsbolaget för dessa utlägg. Föreningen har under året fått ersättning för dessa utlägg minus självriskan.

Badrumsskada med komplikationer

En badrumsrenovering som gjordes i en av husets lägenheter under sommaren 2016, blev en långdragen historia med stora komplikationer för lägenhetsinnehavaren, då det nyrenoverade badrummet fick rivas och byggas upp igen för att säkerställa ett obrutet tätskikt. Föreningen har under året fått ersättning från försäkringsbolaget för dessa utlägg.

Föreningen anlitar en skadetekniker som stöd vid vattenskador

För styrelsen innebär vatten skador i huset täta och tidsödande kontakter med försäkringsbolag och entreprenörer. För att stärka styrelsens kompetens inom området försäkringsfrågor och för att kunna ge ett relevant stöd till boende som berörs av vattenskador har styrelsen anlitat en skadetekniker. Föreningen har under året fått ersättning för dessa utlägg minus självriskan.

Ny fastighetsförsäkring

Ett nytt försäkringsavtal har tecknats med Trygg Hansa Fastighetsförsäkring. Det kollektiva bostadsrättstillägget ingår inte längre i försäkringen, vilket innebär att varje hushåll från och med 2017 måste se till att skaffa ett eget bostadsrättstillägg.

Uppfräschning av storköket

Under förskolans sommaruppehåll fick förskolan en efterlängtd uppfreskning i form av storstädning samt en del reparationer och kompletteringar av utrustningen.

Statusbedömning av hissarna

En omfattande modernisering av hissarna gjordes 2005. Eftersom hissarna ofta krånglar ombads ITK att göra en lista över historik samt statusbedömning. Analysen visar att hissarna generellt är i bra skick och att det inte verkar behövas några större reparationer inom den närmaste tiden. Livslängden på hissar efter en modernisering uppskattas till 20-30 år.

Ordningsregler

Efter att ha varit en återkommande fråga under årens lopp har nu ordningsregler antagits och delats ut till hushållen. Huvuddragen i ordningsreglerna handlar om att visa hänsyn, hålla ordning och att bidra till husets säkerhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	594	572	528
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 072	1 163	1 001	1 088
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 232	2 935	3 390	4 376
Elkostnad/m ² totalyta	33	42	43	45
Värmekostnad/m ² totalyta	104	106	96	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	84	88	149
Soliditet (%)	87	87	85	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-713	-1 625	-1 307	-1 135
Nettoomsättning (tkr)	4 941	4 832	4 660	4 628

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	0	0	122 687 620
Upplåtelseavgifter	9 145 654	0	0	9 145 654
Fond för yttre underhåll	2 691 428	535 000	11 009	2 145 419
S:a bundet eget kapital	134 524 702	535 000	11 009	133 978 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 489 750	-535 000	-1 635 524	-8 319 225
Årets resultat	-712 682	-712 682	1 624 515	-1 624 515
S:a ansamlad förlust	-11 202 432	-1 247 682	-11 009	-9 943 741
S:a eget kapital	123 322 270	-712 682	0	124 034 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-712 682
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 954 749
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-535 000
summa balanserat resultat	-11 202 431

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

101 819
-11 100 612

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 940 645	4 831 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 729	16 844
Summa rörelseintäkter		5 107 374	4 848 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 915 669	-3 172 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 599	-400 428
Personalkostnader	Not 6	-111 759	-110 405
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 292 817	-2 292 816
Summa rörelsekostnader		-5 584 844	-5 976 076
RÖRELSERESULTAT		-477 469	-1 127 526
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 470	30 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 683	-527 155
Summa finansiella poster		-235 213	-496 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-712 682	-1 624 515
ÅRETS RESULTAT		-712 682	-1 624 515

X

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	134 469 429	136 739 730
Pågående byggnation	Not 9	528 471	0
Maskiner och inventarier	Not 10	45 030	67 546
Summa materiella anläggningstillgångar		135 042 930	136 807 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 042 930	136 807 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	3 845
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 405 354	1 524 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	224 920	211 338
Summa kortfristiga fordringar		2 630 334	1 739 728
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 826 849	3 811 602
Summa kassa och bank		3 826 849	3 811 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 457 183	5 551 330
SUMMA TILLGÅNGAR		141 500 113	142 358 606

X

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 833 274	131 833 274
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 691 428	2 145 419
Summa bundet eget kapital		134 524 702	133 978 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 489 750	-8 319 225
Årets resultat		-712 682	-1 624 515
Summa fritt eget kapital		-11 202 432	-9 943 741
SUMMA EGET KAPITAL		123 322 270	124 034 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 620 549	16 666 569
Summa långfristiga skulder		16 620 549	16 666 569
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	46 024	42 950
Leverantörsskulder		242 538	449 137
Skatteskulder		334 034	315 718
Övriga skulder		323 133	354 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	611 565	495 068
Summa kortfristiga skulder		1 557 294	1 657 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 500 113	142 358 606

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
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
Terassbyggnad K3	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 570 236	3 372 929
Hyror bostäder	535 066	572 532
Hyresbortfall	0	-26 674
Hyror lokaler momspliktiga	666 524	761 630
Hyror lokaler	4 815	1 208
Hyror garage/parkering	127 328	123 960
Hyror garage	7 433	0
Hyresrabatt	-8 656	-8 935
Värmeintäkter	6 972	6 972
Övriga debiterade avgifter	13 950	15 657
Överlåtelse/pantsättning	13 594	6 702
Avgift andrahandsuthyrning	3 345	5 738
Öresutjämnning	40	-12
	4 940 645	4 831 705

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	164 161	0
	Övriga intäkter	2 568	16 844
		166 729	16 844
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 482	74 977
	Fastighetsskötsel beställning	7 150	756
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 476	24 354
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 023	861
	Snöröjning/sandning	47 068	55 988
	Städning entreprenad	213 075	192 058
	Städning enligt beställning	7 744	11 882
	Mattvätt/Hyrmattor	8 041	18 027
	Sotning	0	1 654
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 900
	Hissbesiktning	3 325	2 666
	Gård	2 745	1 128
	Serviceavtal	5 020	0
	Förbrukningsmateriel	1 316	35 200
	Teleport/hissanläggning	6 418	0
	Störningsjour och larm	0	3 393
		346 883	459 843
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 462	215
	Hyreslägenheter	0	4 738
	Brf Lägenheter	75 240	5 984
	Förskola	38 647	159 866
	Gemensamma utrymmen	0	23 837
	Tvättstuga	24 460	23 118
	Entré/trapphus	0	13 174
	Lås	8 221	0
	VVS	52 040	21 233
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 259
	Ventilation	33 162	39 800
	Elinstallationer	7 254	7 814
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 386	0
	Bredband	0	11 070
	Hiss	44 209	55 345
	Fönster	2 898	0
	Mark/gård/utemiljö	0	18 087
	Skador/klotter/skadegörelse	45 707	5 597
	Vattenskada	78 152	86 228
		451 837	477 364
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	101 819	97 145
	Gemensamma utrymmen	0	60 578
	Ventilation	0	15 360
	Hiss	0	13 542
	Fasad	0	77 367
		101 819	263 992

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Taxebundna kostnader		
	El	210 278	263 185
	Värme	652 385	663 328
	Vatten	175 406	166 867
	Sophämtning/renhållning	125 906	129 424
	Grovsopor	10 727	0
		1 174 702	1 222 803
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 275	63 520
	Tomträttsavgäld	529 500	471 600
	Kabel-TV	20 285	14 935
	Bredband	34 554	33 186
		674 614	583 241
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 814	165 184
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 915 669	3 172 427
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 215	3 875
	Tele- och datakommunikation	3 556	3 556
	Hysesförluster	0	90
	Revisionsarvode extern revisor	16 063	42 024
	Föreningskostnader	21 432	3 881
	Fritids- och trivselkostnader	575	0
	Förvaltningsarvode	161 621	97 109
	Förvaltningsarvodena övriga	24 136	109 268
	Administration	19 791	17 784
	Konsultarvode	9 323	115 954
	Tidningar facklitteratur	317	317
	Föreningsavgifter	0	6 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	0
		264 599	400 428
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 603	88 600
	Sociala kostnader	22 156	21 805
		111 759	110 405

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	1 062 982	1 062 982
	Yttertak K3	213 196	213 196
	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	393 651	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
		2 292 817	2 292 816
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 583 518	141 527 509
	Nyanskaffningar	0	2 056 010
	Utgående anskaffningsvärde	143 583 518	143 583 518
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 843 788	-4 573 488
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 270 301	-2 270 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 114 089	-6 843 788
	Planenligt restvärde vid årets slut	134 469 429	136 739 730
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 328 000	66 328 000
	Taxeringsvärde mark	52 300 000	52 300 000
		118 628 000	118 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 000 000	112 000 000
	Lokaler	6 628 000	6 628 000
		118 628 000	118 628 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	528 471	0
		528 471	0

X

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	225 158	225 158
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	225 158	225 158
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-157 612	-135 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 516	-22 516
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-180 128	-157 612
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 030	67 546
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	899	18 043
	Momsavräkning	514 244	463 857
	Klientmedel hos SBC	1 889 934	1 042 644
	Fordringar	278	0
		2 405 354	1 524 544
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	25 621	13 410
	Kabel-TV	0	5 069
	Ekonomisk förvaltning	0	25 794
	Fastighetsskötsel	0	19 482
	Tomträttsavgäld	132 375	132 375
	Bostadsrätterna	6 570	6 570
	Bredband	8 639	8 638
	Kabel-TV	5 235	0
	Förvaltningsarvode	46 480	0
		224 920	211 338
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 145 419	1 380 419
	Reservering enligt stadgar	535 000	230 000
	Reservering enligt stämmobeslut	305 000	535 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-293 991	0
	Vid årets slut	2 691 428	2 145 419

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,540 %	5 000 000	5 000 000	2022-01-21
SBAB	1,980 %	7 500 000	7 500 000	2019-12-13
SBAB	1,000 %	4 166 573	4 209 519	2018-03-21
Summa skulder till kreditinstitut		16 666 573	16 709 519	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 024	-42 950	
		16 620 549	16 666 569	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 728 000	30 728 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	17 251	7 669
El	26 492	26 998
Värme	96 865	94 889
Sophämtning	4 407	0
Extern revisor	0	31 000
Ränta	162	1 458
Avgifter och hyror	466 388	329 209
Avg/hyr under utredning pga konvertering	0	3 845
	611 565	495 068

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två nya torktumlare

Tvättstugan har fått två nya torktumlare.

Ny besamöppnare

Besamöppnarna installerades när huset byggdes 1986 eftersom huset byggdes med ett antal lägenheter som är avsedda för personer med fysisk funktionsnedsättning. Efter 30 år är det inte längre möjligt att få fatt i en del vitala reservdelar. Den inre besamöppnaren i port 19 har därför ersatts av en ny.

Föreningen har sålt ännu en lägenhet

På grund av dödsfall i en av hyresrätterna har föreningen sålt lägenheten. Försäljningen inbringade 3 240 000 kr.

Renoveringen av avloppsroren

Avloppsrenoveringen är det hittills största och mest kostsamma projektet i föreningens historia. Under februari, mars och del av april pågår arbetet utanför port 19 och 21 med schaktning och utbyte av utvändiga stammar och ny isolering och dränering. Reliningen av förskolan och storköket sker under juli månad, då förskolan har sommarstängt. För att de boende ska kunna använda gården under sommaren startar schaktarbetet på gården först efter sommaren. Renoveringsarbetet beräknas vara klart vecka 45. Finansieringen av reliningprojektet är säkrad genom ett extra lån på 3+3 miljoner.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 5 2018



Gunnel Maria Torstensson
Ordförande



Karin Dorotea Schibbye
Sekreterare



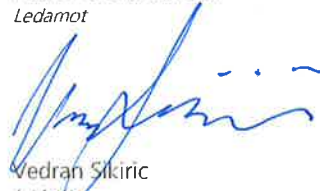
Karin Sofia Vanessa Ware
Kassör




Marie Helena Järudd
Ledamot



Ulla Maria Lilja
Ledamot



Vedran Sikiric
Ledamot



Jan Lars Erik Thomén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen
Org.nr. 769616-6714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen för år 2017.

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 2017 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.

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. Den 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 21 maj 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Brf Trekanten Liljeholmen

Organisationsnummer 769616-6714