

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

### 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 2018 och 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.  
(Uppdaterade stadgar registrerades 2019-03-21 hos Bolagsverket)

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

##### Styrelsen

Ulla Maria Lilja	Ordförande	ordförande från 25 oktober 2018
Gustav Erik Andersson	Ledamot	avgick ur styrelsen i september 2018
Marie Helena Järudd	Ledamot	
Patrik Åke Kallin	Ledamot	
Tommy Kristensen	Ledamot	invalid på extrastämma 14 nov 2018
Karin Dorotea Schibbye	Ledamot	
Jan Lars Erik Thomén	Ledamot	
Karin Sofia Vanessa Ware	Ledamot	
Clarissa Kugelberg	Suppleant	invalid på extrastämma 14 nov 2018
Lars Göran Kindlund	Suppleant	
Henrik Samuelsson	Suppleant	invalid på extrastämma 14 nov 2018
Anna Margareta Elisabet Kleberg	Revisor	
Madeleine Sundell Karlsson	Revisorsuppleant	

X

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Lars Göran Kindlund, Karin Dorotea Schibbye, Jan Lars Erik Thomén och Karin Sofia Vanessa Ware.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen
Madelene Sundell Karlsson	Suppleant Extern	BDO Mälardalen

**Valberedning**

Erik Appelqvist  
Emanuel Sjöstrand  
Eva Sundmalm

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fyllnadsval till styrelse + 2 suppleanter.

**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.

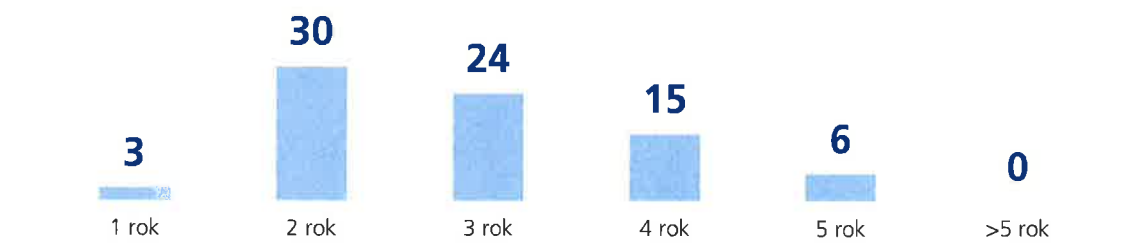
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 281 m<sup>2</sup>, varav 5 678 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 603 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskoleverksamhet	383 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Textilateljé	60 m <sup>2</sup>	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 mopედrum	

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsrören	2018	Stor renovering med relining eller byte av horisontella och vertikala rör bottenvåning och exteriört.
Byte av 2 torktumlare + 1 tvättmaskin	2018	
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	
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 regler-systemet	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
Byte av ventilationsaggregat LA01	2019	
Byte av tappvattenventiler	2019	
Ommålning av takfot och undertak i loftgångar	2020	
Byte av ventiler inklusive termostater på samtliga radiatorer	2021	osäker uppgift

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svea Park AB
Markskötsel	Svea Park AB
Städning	Tommy Östlin Städassistans
Hissavtal	I.T.K. AB
Fibernätsanslutning (TV/Internet)	STOKAB
Operatörsobunden	
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Ellevio
Värme	Stockholm exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Veolia
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Fastighetsförsäkring
Grovsopor	Stockholm Vatten AB

### Föreningens ekonomi

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 0,8 % från 2018-02-01.

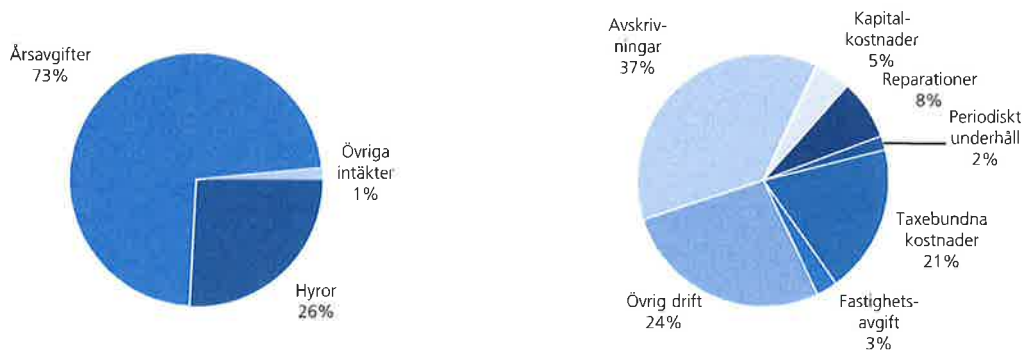
Årsavgifterna har inte höjts eftersom vi nu har en budget i balans. Föreningen räknar även med att kunna spara 25 000 kr per år i och med matfallssorteringen.

Föreningen har tagit nya lån under 2018 för att finansiera reliningprojektet. Lånen uppgick vid årsskiftet 2018-2019 till 19,6 miljoner kr. Då föreningen sålde en lägenhet under året kunde dessa pengar användas till relining projektet och föreningen planerar därför att betala tillbaka på lånen med 5,8 miljoner under våren 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 716 782</b>	<b>4 854 247</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 946 110	5 107 374
Finansiella intäkter	30 238	15 470
Minskning kortfristiga fordringar	321 234	0
Medlemsinsatser	3 240 000	0
Ökning av långfristiga skulder	5 953 505	0
Ökning av kortfristiga skulder	264 007	0
	<b>14 755 093</b>	<b>5 122 845</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 541 365	3 292 027
Finansiella kostnader	295 824	250 683
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 547 590	528 471
Ökning av kortfristiga fordringar	0	43 318
Minskning av långfristiga skulder	0	42 946
Minskning av kortfristiga skulder	0	102 865
	<b>11 384 779</b>	<b>4 260 309</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 087 097</b>	<b>5 716 782</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 370 314</b>	<b>862 536</b>

\*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 1 337 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

**Styrelsearbetet** Styrelsen har under 2018 arbetat med att färdigställa en ny underhållsplan som sträcker sig till 2027. Till underhållsplanen finns en kvartalsindelad att-göra-lista för husets löpande underhåll. Styrelsen har även under året strukturerat upp styrelsearbetet genom att fördela ansvarsområden och upparbeta informations- och kommunikationskanaler. Syftet har varit att förenkla och effektivisera styrelsearbetet och överlämnande till ny styrelse. En extrastämma hölls i november för fyllnadsval till styrelsen och för ändringar av stadgar för att överensstämna med bostadsrättslagen. En andra extrastämma kommer hållas i februari 2019.

**Reliningprojektet** Det stora arbetet under året har varit renoveringen av husets avloppsstammar. Utvändiga rör som visades sig var i mycket dåligt skick har ersatts med nya. Bottenvåningens horisontella och vertikala stammar har relinats, vilket innebär att man ger rören ett nytt invändigt ytskikt. I anslutning till arbetet har delar av gården förnyats liksom entrén utanför 21:an. Arbetet påbörjades i februari och avslutades under hösten. Stockholm Relining har utfört rörarbeten, GW Asphalt har varit huvudentreprenör för allt markarbete och ÅF struktur AB projektledare.

**Tvättstuga** I tvättstugan har en tvättmaskin och två torktumlare bytts. Det har även skett en luddtömning av frånluftkanalerna från torkskåpen och tumlare.

**Bullerproblem på förskolan** Miljöförvaltningen underkände 3 rum på förskolan som hade för högt dcb-värde. För att åtgärda detta kommer ventilationsaggregatet LA01 att bytas ut under 2019.

**Sortering av matavfall** Efter en motion från förra årets stämma är styrelsen utrett frågan och sortering av matavfall kommer att påbörjas 1 februari 2019.

**Mindre underhållsarbeten** Kontinuerligt under året har mindre underhållsarbeten utförts såsom byte av besamöppnare och bastureglage, renovering av lekstugan och ommålning av grovsoprummen.

**Laddplatser för bilar** Att installera laddplatser skjuts på framtiden då enligt den enkät som gjordes kommer det finnas ett intresse för dessa först om 2 år.

**Lås och säkerhet** Styrelsen har också arbetat med åtgärder kring husets inbrottsäkerhet och utrett frågan om elektroniska lås. Byte av låssystem har skjutits på framtiden.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	698	692	654	669
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	946	1 072	1 163	1 001
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 387	3 232	3 241	3 962
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	33	42	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	104	106	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	27	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	40	84	90
Soliditet (%)	84	87	87	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 161	-713	-1 625	-1 307
Nettoomsättning (tkr)	4 887	4 941	4 832	4 659

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 m<sup>2</sup> bostäder och 603 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	124 074 120	1 386 500	0	122 687 620
Upplåtelseavgifter	10 999 154	1 853 500	0	9 145 654
Fond för yttre underhåll	2 708 237	118 628	-101 819	2 691 428
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>137 781 511</b>	<b>3 358 628</b>	<b>-101 819</b>	<b>134 524 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 219 241	-118 628	-610 863	-10 489 750
Årets resultat	-1 160 757	-1 160 757	712 682	-712 682
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 379 997</b>	<b>-1 279 385</b>	<b>101 819</b>	<b>-11 202 432</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>125 401 513</b>	<b>2 079 243</b>	<b>0</b>	<b>123 322 270</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 160 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 100 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 628
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 379 997</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

114 267
<b>-12 265 730</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 886 970	4 940 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 140	166 729
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 946 110</b>	<b>5 107 374</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 085 845	-2 915 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 019	-264 599
Personalkostnader	Not 6	-113 501	-111 759
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 299 915	-2 292 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 841 280</b>	<b>-5 584 844</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-895 170</b>	<b>-477 469</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 238	15 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 824	-250 683
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 586</b>	<b>-235 213</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 160 757</b>	<b>-712 682</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 160 757</b>	<b>-712 682</b>

X

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	132 199 128	134 469 429
Pågående byggnation	Not 9	7 968 716	528 471
Maskiner	Not 10	102 434	67 546
Inventarier	Not 11	20 327	-22 516
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 290 605</b>	<b>135 042 930</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>140 290 605</b>	<b>135 042 930</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 125 786	2 405 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	225 499	224 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 351 345</b>	<b>2 630 334</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 154 917	3 826 849
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 154 917</b>	<b>3 826 849</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 506 263</b>	<b>6 457 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 796 868</b>	<b>141 500 113</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 073 274	131 833 274
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 708 237	2 691 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 781 511</b>	<b>134 524 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 219 241	-10 489 750
Årets resultat		-1 160 757	-712 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 379 997</b>	<b>-11 202 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>125 401 513</b>	<b>123 322 270</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 000 000	16 620 549
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>16 620 549</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 620 078	46 024
Leverantörsskulder		632 297	242 538
Skatteskulder		339 416	334 034
Övriga skulder		171 943	323 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	631 621	611 565
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 395 355</b>	<b>1 557 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 796 868</b>	<b>141 500 113</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	20-40 år	20-40 år
Värmsystem 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
Tvättmaskiner	5 år	0
Torktumlare	5 år	0

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	3 596 924	3 570 236
	Hyror bostäder	480 021	535 066
	Hyror lokaler momspliktiga	584 433	666 524
	Hyror lokaler	0	4 815
	Hyror garage/parkering	210 000	127 328
	Hyror garage	0	7 433
	Hysesrabatt	-7 536	-8 656
	Värmeintäkter	6 972	6 972
	Övriga debiterade avgifter	11 423	13 950
	Överlåtelse/pantsättning	903	13 594
	Avgift andrahandsuthyrning	3 792	3 345
	Öresutjämning	38	40
		<b>4 886 970</b>	<b>4 940 645</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Försäkringsersättning	53 422	164 161
	Övriga intäkter	5 718	2 568
		<b>59 140</b>	<b>166 729</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	19 482
	Fastighetsskötsel beställning	17 406	7 150
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 354	24 476
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 023
	Snöröjning/sandning	36 053	47 068
	Städning entreprenad	199 630	213 075
	Städning enligt beställning	0	7 744
	Mattvätt/Hyrmattor	6 471	8 041
	Hissbesiktning	6 830	3 325
	Myndighetstillsyn	5 650	0
	Gård	3 256	2 745
	Serviceavtal	5 137	5 020
	Förbrukningsmateriel	25 394	1 316
	Teleport/hissanläggning	6 568	6 418
		<b>336 750</b>	<b>346 883</b>

**Not 4**

fortsn.

DRIFTKOSTNADER

2018

2017

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	34 462
Brf Lägenheter	40 963	75 240
Lokaler	14 754	0
Förskola	31 727	38 647
Tvättstuga	21 529	24 460
Sophantering/återvinning	18 750	0
Bastu/pool	5 884	0
Entré/trapphus	3 364	0
Lås	59 446	8 221
VVS	76 035	52 040
Ventilation	40 561	33 162
Elinstallationer	18 661	7 254
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 386
Hiss	53 424	44 209
Fönster	0	2 898
Mark/gård/utemiljö	36 828	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 276	45 707
Vattenskada	45 069	78 152

**477 270**      **451 837**

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	114 267	0
Hyreslägenheter	0	101 819
Tvättstuga	-974	0

**113 293**      **101 819**

**Taxebundna kostnader**

El	319 817	210 278
Värme	655 274	652 385
Vatten	183 718	175 406
Sophämtning/renhållning	142 812	125 906
Grovsopor	0	10 727

**1 301 621**      **1 174 702**

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	100 726	90 275
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Kabel-TV	20 873	20 285
Bredband	35 245	34 554

**686 344**      **674 614**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**170 566**      **165 814**

**TOTALT DRIFTKOSTNADER**

**3 085 845**      **2 915 669**

X

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	3 062	1 215
	Medlemsinformation	8 292	0
	Tele- och datakommunikation	3 618	3 556
	Revisionsarvode extern revisor	36 365	16 063
	Föreningskostnader	5 214	21 432
	Styrelseomkostnader	433	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 695	575
	Förvaltningsarvode	185 921	161 621
	Förvaltningsarvoden övriga	21 666	24 136
	Administration	16 620	19 791
	Konsultarvode	49 115	9 323
	Tidningar facklitteratur	448	317
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 570
		<b>342 019</b>	<b>264 599</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	91 000	89 603
	Sociala kostnader	22 501	22 156
		<b>113 501</b>	<b>111 759</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	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	393 651
	Luftbehandlingsystem K3	99 009	99 009
	Hissar K3	88 582	88 582
	Sekundärbyggnader K3	9 665	9 665
	Inventarier	29 615	22 516
		<b>2 299 915</b>	<b>2 292 817</b>

X



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	143 583 518	143 583 518
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 583 518</b>	<b>143 583 518</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 114 089	-6 843 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 270 301	-2 270 301
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 384 390</b>	<b>-9 114 089</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>132 199 128</b>	<b>134 469 429</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	66 328 000	66 328 000
	Taxeringsvärde mark	52 300 000	52 300 000
		<b>118 628 000</b>	<b>118 628 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	112 000 000	112 000 000
	Lokaler	6 628 000	6 628 000
		<b>118 628 000</b>	<b>118 628 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	7 968 716	528 471
		<b>7 968 716</b>	<b>528 471</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	225 158	225 158
	Nyanskaffningar	34 888	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>260 046</b>	<b>225 158</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-157 612	-157 612
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-157 612</b>	<b>-157 612</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>102 434</b>	<b>67 546</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	72 457	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 457</b>	<b>0</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 516	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 615	-22 516
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-52 131</b>	<b>-22 516</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 326</b>	<b>-22 516</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	169 434	899
	Momsavräkning	23 895	514 244
	Klientmedel hos SBC	1 932 179	1 889 934
	Fordringar	278	278
		<b>2 125 786</b>	<b>2 405 354</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	25 035	25 621
	Tomträttsavgäld	132 375	132 375
	Bostadsrätterna	6 700	6 570
	Bredband	7 810	8 639
	Kabel-TV	5 233	5 235
	Förvaltningsarvode	48 346	46 480
		<b>225 499</b>	<b>224 920</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 691 428	2 145 419
	Reservering enligt stadgar	118 628	535 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	305 000
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-101 819	-293 991
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 708 237</b>	<b>2 691 428</b>

X

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
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	1,140 %	4 120 078	4 166 573	2019-03-21
SBAB	0,740 %	3 000 000	0	2019-03-29
SBAB	0,710 %	3 000 000	0	2019-07-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 620 078</b>	<b>16 666 573</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 620 078	-46 024	
		<b>5 000 000</b>	<b>16 620 549</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 587 578 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 728 000	30 728 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Städning entreprenad	16 328	17 251
El	30 447	26 492
Värme	86 910	96 865
Sophämtning	4 515	4 407
Ränta	195	162
Avgifter och hyror	493 226	466 388
	<b>631 620</b>	<b>611 565</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sorteringen av matavfall har startat från 1 februari 2019. Till sommaren byts ventilationsaggregatet LA01 som försörjer förskolans lokaler. Vid kontroll har det visat sig att av husets tappventiler behöver bytas vilket kommer att göras under året. En extrastämma hålls i februari för att besluta om stadgeändringar.

X

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholmden 25 / 4 2019

  
Ulla Maria Lilja  
Ordförande

  
Marie Helena Järud  
Ledamot

  
Patrik Åke Kallin  
Ledamot

  
Tommy Kristensen  
Ledamot

  
Karin Dorotea Schibbye  
Ledamot

  
Jan Lars Erik Thomén  
Ledamot

  
Karin Sofia Vanessa Ware  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019

  
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 2018.

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 2018 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. Risker 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, förfälskning, 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 2018 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 "Revisorers 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.

### 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 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 den 30 april 2019



Margareta Kleberg  
Auktöriserad revisor