

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Maria Hansson	Ledamot
Marie Järudd	Ledamot
Patrik Kallin	Ledamot
Tommy Kristensen	Ledamot
Clarissa Kugelberg	Ledamot
Eva Sundmalm	Ledamot
Elisabet Ögren	Ledamot
Göran Kindlund	Suppleant
Olle Larsson	Suppleant
Jan Thomén	Suppleant
Margareta Kleberg	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Hansson, Marie Järudd och Patrik Kallin.

X

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen

Valberedning

Erik Appelqvist

Karin Schibbye

Emanuel Sjöstrand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-21. Extra stämma med anledning av konfirmering av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trehörningen 2	2007	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

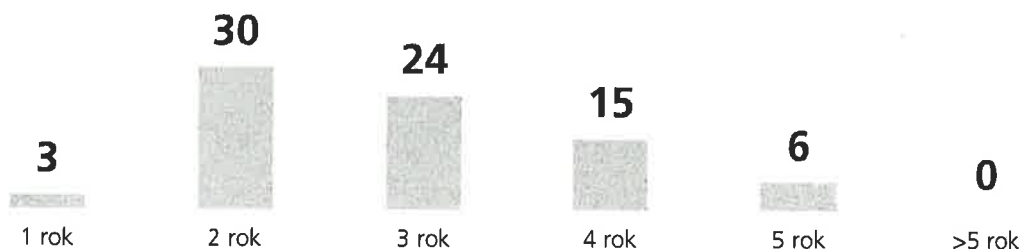
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 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 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Högtrycksspolning golvbrunn, tvättstuga	2019	
Tvättstugedörr reparerad	2019	
Besamöpnare bytt/reparerad	2019	Mot innergården från 21:an
Ny sand i sandlådor och under lekredskap	2019	Utfört av staden
Besiktning kylaggregat	2019	Storkök
Filterbyte ventilationsaggregat	2019	
Kontroll av rökluckor	2019	
Besiktning hissar	2019	
Byte av ventilationsaggregat LA01	2019	
Byte av tappvattenventiler	2019	
Byte av armbågskontakter	2019	7 st
Byte Besamöpnare	2019	Mellan matsalkorridoren och entréhallen
Byte av tvättmaskin	2019	Vänstra i grupp 1
Ny matta i gymnastiksalen	2019	
Renovering av avloppsrören	2018	Stor renovering med relining eller byte av horisontella och vertikala rör på bottenvåning och exteriört.
Byte av 2 torktumlare + 1 tvättmaskin	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tak på terrass 19	2020	
Byte av ventiler inklusive termostater på samtliga radiatorer	2020	
Ommålning av takfot och undertak i loftgångar	2020	Ny bedömning bör göras
Renovering storkök	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under 2019.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 1,5 % från 2019-03-01.

Lånen har efter genomförandet av det stora reliningprojektet kunnat amorteras ner under våren och ligger nu åter på 16,7 miljoner, en bra position inför eventuella framtida räntehöjningar.

Den nya matavfallssorteringen har lett till besparingar på närmare 30 tusen kronor då avgiften för avfallshanteringen har kunnat sänkas.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 2,5 % samt en höjning av avgifterna för bilplatser och låsta carportar med 20 % från januari 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

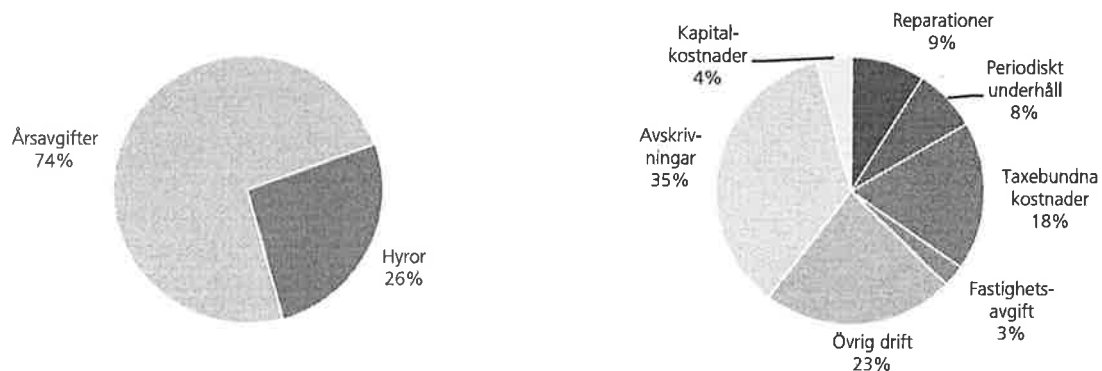
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

X

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 087 097	5 716 782
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 907 795	4 946 110
Finansiella intäkter	9 085	30 238
Minskning kortfristiga fordringar	0	321 234
Medlemsinsatser	0	3 240 000
Ökning av långfristiga skulder	0	5 953 505
Ökning av kortfristiga skulder	0	264 007
	4 916 880	14 755 093
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 199 551	3 541 365
Finansiella kostnader	292 303	295 824
Ökning av materiella anläggningstillgångar	887 441	7 547 590
Ökning av kortfristiga fordringar	400 234	0
Minskning av långfristiga skulder	5 948 516	0
Minskning av kortfristiga skulder	54 956	0
	11 783 002	11 384 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 220 975	9 087 097
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 866 122	3 370 314

*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 1 377 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 Under våren jobbade den dåvarande styrelsen med att iordningställa rutiner och former för styrelsearbetet som den nya styrelsen har fortsatt utveckla. Det finns en att göra lista månad för månad och en ansvarslista att följa. Dessa underlättar styrelsearbetet och minimerar risken att något viktigt glöms bort.

Extra stämma genomfördes i februari för att konfirmera de nya stadgeändringarna.

Ombyggnadsfrågor Vissa ombyggnadsfrågor är svåra för lekmän att besvara. Styrelsen har utformat riktlinjer för att hantera den frågan och kommer framöver att ta konsult hjälp vid behov.

Ventilationsprojektet Vid inspektion av miljöförvaltningen fick förskolan anmärkningar i tre rum om för högt dcb-värde därför behövdes ventilationsaggregatet bytas ut. Under sommaren utfördes det arbetet och aggregat LA01 byttes ut. Arbetet utfördes av INTAB med ÅF som projektledare.

Tappvattenventilerna Under hösten gjordes ett arbete med att byta ut och underhålla de tappvattenventiler som finns i våra allmänna utrymmen. Det arbetet gjordes av Sofia Rör AB.

Vattenskador Under året har vi haft fyra vattenskador av olika storlek i huset. Där har vi fått hjälp av vår försäkringsmäklare i kontakten med försäkringsbolag. En av vattenskadorna var i gymnastiksalen vilket resulterade i att vi nu har ny och bättre matta. Jobbet har utförts av Svanströms El & VVS AB och Corvar.

Skada på taket vid altanen på 21:4 har lett till en vattenskada som nu är ett garantiärende. Åtgärdas under sommaren 2020. Regnvattenläcka städskrubben 19 orsakades av undermålig konstruktion. Arbetet reklamerades och åtgärdades.

Övertagandet av hyreskontrakt Ett hyreskontrakt har överlåtit efter att styrelsen undersökt praxis med jurister.

Matavfall Första februari började vi med sortering för matavfall vilket har fallit väl ut. Vi fick omgående höja frekvensen i hämtningen då kärnen blev fyllda.

Brandskydd Styrelsen har anlitat Presto för att göra en kontroll av brandsäkerheten i huset. Arbetet har påbörjats för att åtgärda punkter som framkommit vid genomgången.

OVK-besiktning och radonmätning - Beställd till våren 2020

Energirådgivning/Energideklaration - Genomförd av ACC Byggkonsulter

Löpande underhåll har under året gjorts vart efter behov uppstått. Bl.a. byte av tvättmaskin, besamöppnare, felsökning fibernät och återställande av växter efter reliningprojektet.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	698	692	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 086	946	1 072	1 163
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 146	4 387	3 232	3 241
Elkostnad/m ² totalyta	52	51	33	42
Värmekostnad/m ² totalyta	103	104	104	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	47	40	84
Soliditet (%)	87	84	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 034	-1 161	-713	-1 625
Nettoomsättning (tkr)	4 903	4 887	4 941	4 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 299 m² bostadsrättsyta, 379 m² hyresrättsyta 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	124 074 120	0	0	124 074 120
Upplåtelseavgifter	10 999 154	0	0	10 999 154
Fond för yttre underhåll	2 593 970	0	-114 267	2 708 237
S:a bundet eget kapital	137 667 244	0	-114 267	137 781 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 265 730	0	-1 046 490	-11 219 241
Årets resultat	-2 033 844	-2 033 844	1 160 757	-1 160 757
S:a ansamlad förlust	-14 299 574	-2 033 844	114 267	-12 379 997
S:a eget kapital	123 367 670	-2 033 844	0	125 401 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 033 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 265 730
summa balanserat resultat	-14 299 574

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

527 213
-13 772 361

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 902 804	4 886 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 991	59 140
Summa rörelseintäkter		4 907 795	4 946 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 743 479	-3 085 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 150	-342 019
Personalkostnader	Not 6	-116 923	-113 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 458 869	-2 299 915
Summa rörelsekostnader		-6 658 421	-5 841 280
RÖRELSERESULTAT		-1 750 625	-895 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 085	30 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 303	-295 824
Summa finansiella poster		-283 218	-265 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 033 844	-1 160 757
ÅRETS RESULTAT		-2 033 844	-1 160 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	138 595 713	132 199 128
Pågående byggnation	Not 9	0	7 968 716
Maskiner	Not 10	102 434	102 434
Inventarier	Not 11	21 030	20 327
Summa materiella anläggningstillgångar		138 719 178	140 290 605
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 719 178	140 290 605
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 546 679	2 125 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	229 745	225 499
Summa kortfristiga fordringar		1 776 424	2 351 345
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 263 951	7 154 917
Summa kassa och bank		1 263 951	7 154 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 040 375	9 506 263
SUMMA TILLGÅNGAR		141 759 553	149 796 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 073 274	135 073 274
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 593 970	2 708 237
Summa bundet eget kapital		137 667 244	137 781 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 265 730	-11 219 241
Årets resultat		-2 033 844	-1 160 757
Summa fritt eget kapital		-14 299 574	-12 379 997
SUMMA EGET KAPITAL		123 367 670	125 401 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 500 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 171 562	17 620 078
Leverantörsskulder		480 255	632 297
Skatteskulder		354 792	339 416
Övriga skulder		216 573	171 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	668 701	631 621
Summa kortfristiga skulder		5 891 883	19 395 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 759 553	149 796 868

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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
Luftbehandlingssystem 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
Tvättmaskin	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	5 år
Relining	25 år	0
Ventilation fsk	30 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	3 610 436	3 596 924
	Hyror bostäder	470 183	480 021
	Hyror lokaler momspliktiga	596 271	584 433
	Hyror garage/parkering	210 000	210 000
	Hyesrabatt	-7 241	-7 536
	Värmeintäkter	6 972	6 972
	Övriga debiterade avgifter	10 758	11 423
	Överlåtelse/pantsättning	0	903
	Avgift andrahandsuthyrning	5 392	3 792
	Öresutjämning	33	38
		4 902 804	4 886 970

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	3 479	0
	Försäkringsersättning	0	53 422
	Övriga intäkter	1 512	5 718
		4 991	59 140

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 693	17 406
	Fastighetskötsel gård entreprenad	24 354	24 354
	Fastighetskötsel gård beställning	64 426	0
	Snöröjning/sandning	30 289	36 053
	Städning entreprenad	197 004	199 630
	Mattvätt/Hyrmattor	6 329	6 471
	Hissbesiktning	7 705	6 830
	Myndighetstillsyn	0	5 650
	Gård	11 162	3 256
	Serviceavtal	2 664	5 137
	Förbrukningsmateriel	7 651	25 394
	Teleport/hissanläggning	9 474	6 568
	Brandskydd	9 416	0
		374 169	336 750

Not 4 DRIFTKOSTNADER forts.	2019	2018
Reparationer		
Hyreslägenheter	38 985	0
Brf Lägenheter	0	40 963
Lokaler	0	14 754
Förskola	2 800	31 727
Tvättstuga	22 096	21 529
Sophantering/återvinning	0	18 750
Bastu/pool	0	5 884
Entré/trapphus	24 531	3 364
Lås	20 392	59 446
VVS	136 216	76 035
Värmeanläggning/undercentral	3 094	0
Ventilation	43 322	40 561
Elinstallationer	18 981	18 661
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	40 701	0
Bredband	6 775	0
Hiss	49 597	53 424
Mark/gård/utemiljö	11 993	36 828
Skador/klotter/skadegörelse	56 237	10 276
Vattenskada	148 727	45 069
	624 446	477 270
Periodiskt underhåll		
Byggnad	178 350	114 267
Tvättstuga	0	-974
Entré/trapphus	20 000	0
VVS	328 863	0
	527 213	113 293
Taxebundna kostnader		
El	276 826	319 817
Värme	647 691	655 274
Vatten	186 895	183 718
Sophämtning/renhållning	134 685	142 812
Grovsopor	4 721	0
	1 250 819	1 301 621
Övriga driftkostnader		
Försäkring	105 015	100 726
Självrisk	93 000	0
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Kabel-TV	21 188	20 873
Bredband	33 902	35 245
	782 605	686 344
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 226	170 566
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 743 479	3 085 845

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 144	3 062
	Medlemsinformation	699	8 292
	Tele- och datakommunikation	3 913	3 618
	Juridiska åtgärder	33 814	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 624	36 365
	Föreningskostnader	8 705	5 214
	Styrelseomkostnader	1 466	433
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 695
	Förvaltningsarvode	193 384	185 921
	Förvaltningsarvodena övriga	18 081	21 666
	Administration	11 694	16 620
	Konsultarvode	21 478	49 115
	Tidningar facklitteratur	448	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	6 570
		339 150	342 019

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 990	91 000
	Sociala kostnader	23 933	22 501
		116 923	113 501

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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
	Stamledningar VA K3	140 522	0
	Värmesystem K3	393 651	393 651
	Luftbehandlingssystem K3	99 009	99 009
	Hissar K3	88 582	88 582
	Sekundärbyggnader K3	9 665	9 665
	Inventarier	48 047	29 615
		2 458 869	2 299 915

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 583 518	143 583 518
	Nyanskaffningar	8 807 408	0
	Utgående anskaffningsvärde	152 390 926	143 583 518
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 384 390	-9 114 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 410 823	-2 270 301
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 795 212	-11 384 390
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 595 713	132 199 128
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 726 000	66 328 000
	Taxeringsvärde mark	72 956 000	52 300 000
		156 682 000	118 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	112 000 000
	Lokaler	7 682 000	6 628 000
		156 682 000	118 628 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	7 968 716
		0	7 968 716

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	260 046	225 158
	Nyanskaffningar	0	34 888
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	260 046	260 046
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-157 612	-157 612
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 612	-157 612
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 434	102 434

Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 457	0
	Nyanskaffningar	48 750	72 457
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 207	72 457
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 131	-22 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 047	-29 615
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 178	-52 131
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 030	20 326

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	176 708	169 434
	Momsavräkning	412 669	23 895
	Klientmedel hos SBC	957 024	1 932 179
	Fordringar	278	278
		1 546 679	2 125 786

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	26 660	25 035
	Kabel-TV	5 402	5 233
	Tomträttsavgäld	132 375	132 375
	Bostadsrätterna	6 830	6 700
	Bredband	8 617	7 810
	Förvaltningsarvode	49 861	48 346
		229 745	225 499

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 708 237	2 691 428
	Reservering enligt stadgar	0	118 628
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 267	-101 819
	Vid årets slut	2 593 970	2 708 237

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SBAB	1,540 %	5 000 000	5 000 000	2022-01-21
SBAB	1,280 %	7 500 000	7 500 000	2024-12-06
SBAB	1,140 %	0	4 120 078	2088-12-31
SBAB	1,060 %	1 227 812	3 000 000	2020-07-15
SBAB	1,290 %	2 943 750	3 000 000	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 671 562	22 620 078	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 171 562	-17 620 078	
		12 500 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 269 149 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 728 000	30 728 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	21 024	30 447
Värme	76 090	86 910
Vatten	31 233	0
Sophämtning	20 714	4 515
Ränta	2 605	195
Avgifter och hyror	517 035	493 226
Städning entreprenad	0	16 328
	668 701	631 620

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 6 2020



Maria Hansson
Ledamot



Marie Järudd
Ledamot



Patrik Kallin
Ledamot



Tommy Kristensen
Ledamot



Clarissa Kugelberg
Ledamot



Eva Sundmalm
Ledamot



Elisabet Ögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 2019 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 tryggt 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 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 10 juni 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor