

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Trekanten Liljeholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 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 2019-03-21 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

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Tommy Kristensen      | Ordförande |
| Heléne Bigander       | Ledamot    |
| Urban Björstadius     | Ledamot    |
| Agnetha Delin         | Ledamot    |
| Jonas Heijkenskjöld   | Ledamot    |
| Eva Sundmalm          | Ledamot    |
| Jan Thomén            | Ledamot    |
| Marta Dauliute        | Suppleant  |
| Kim Pettersson-Bohlin | Suppleant  |
| Roberto Rizzo         | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Margareta Kleberg  
Karolina Lövström

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BDO Mälardalen  
BDO Mälardalen

### Valberedning

Erik Appelqvist  
Clarissa Kugelberg  
Karin Schibbye

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

### 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

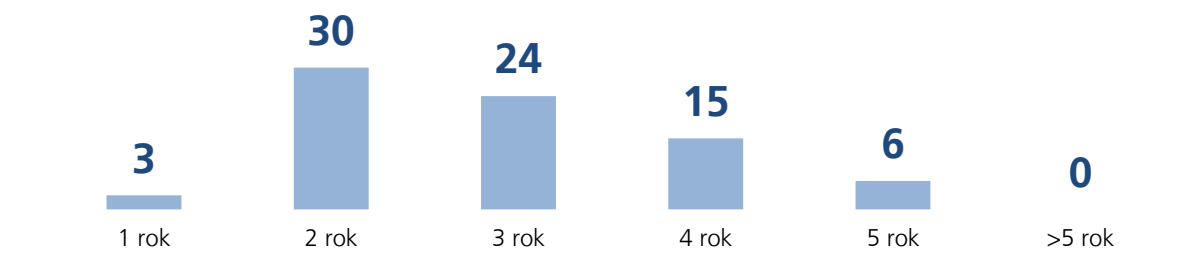
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 281 m<sup>2</sup>, varav 5 678 m<sup>2</sup> utgör boyta 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> | 2024-09-30 |
| Textilateljé           | 60 m <sup>2</sup>  | 2024-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

### Kommentar

|   |   |
|---|---|
| Övernattningsslägenhet<br>bastu och dusch   | används dagtid vardagar av<br>Förskolan Trekanten |
| matsal<br>storkök   | används dagtid vardagar av<br>Förskolan Trekanten |
| gymnastiksal  | används dagtid vardagar av<br>Förskolan Trekanten |
| styrketräningsrum<br>snickeri<br>tvättstuga<br>kretsloppsrum<br>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   |
|---|------|---|
| Två nya kylskåp i storköket                                   | 2022 |   |
| Installation gemensamt bredband                               | 2022 | Från stämmobeslut 2021  |
| Målning undertak och takfot                                   | 2022 | Uppskjutet från 2021  |
| Ny trappa på gården   | 2022 |   |
| Målning ytterdörrar   | 2022 |   |
| Värmesystemet/tre nya shuntar                                 | 2022 |   |
| Högtrycksspolning inkl filmning                               | 2021 | Statusbedömning - ej akut   |
| Åtgärdande av ventilation och buller i förskolan              | 2021 | Efter Miljöförvaltningens inspektion  |
| Klippning av vildvinet  | 2021 | Inför målning undertak  |
| Byte rökluckorna på taket                                     | 2021 |   |
| Ny tvättmaskin  | 2021 | Grupp 2   |
| Nya golv i delar av förskolan                                 | 2021 |   |
| Byte av tak på terrass 19                                     | 2020 |   |
| Byte av ventiler inklusive termostater på samtliga radiatorer | 2020 |   |
| Ny radiatoravgasare i undercentralen                          | 2020 |   |
| Radonmätning  | 2020 |   |
| OVK-besiktning  | 2020 |   |
| Byte av tappvattenventiler                                    | 2019 |   |
| Byte av ventilationsaggregat LA01                             | 2019 |   |
| Byte av armbågskontakter                                      | 2019 | 7 st  |
| Ny matta i gymnastiksalen                                     | 2019 |   |
| Renovering av avloppsrören                                    | 2018 | Stor renovering med relining eller byte av horisontella och vertikala rör bottenvåning och exteriört. |
| Planerat underhåll  | År   | Kommentar   |
| OVK   | 2023 |   |
| Värmesystemet/nya shuntar                                     | 2023 | Resterande från 2022  |
| Nytt torkskåp   | 2023 |   |
| Renovering storkök  | 2023 | I samverkan med förskolan   |
| Installation gemensam el med IMD                              | 2023 | Från stämmobeslut 2021  |
| Ventilationsaggregat  | 2023 | Tre aggregat  |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                              | <b>Leverantör</b>                |
|---|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | SBC AB                           |
| Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel | SBC AB                           |
| Snöröjning                                | Svea Park AB                     |
| Marskötsel                                | Svea Park AB                     |
| Städning                                  | Tommy Östlin Städassistans       |
| Hissavtal                                 | I.T.K. AB                        |
| Fibernätsanslutning (TV/Internet)         | STOKAB                           |
| Operatörsobunden Kabel-TV                 | Com Hem AB/Tele 2                |
| El  | Ellevio                          |
| Värme                                     | Stockholm exergi                 |
| Vatten och avlopp                         | Stockholm Vatten AB              |
| Sophämtning                               | Veolia                           |
| Fastighetsförsäkring                      | Trygg Hansa Fastighetsförsäkring |
| Grovsopor                                 | Stockholm Vatten AB              |
| Gemensamt bredband                        | Bahnhof                          |
| Serviceavtal tvättstugan                  | Söderkyl                         |

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Föreningens ekonomi

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

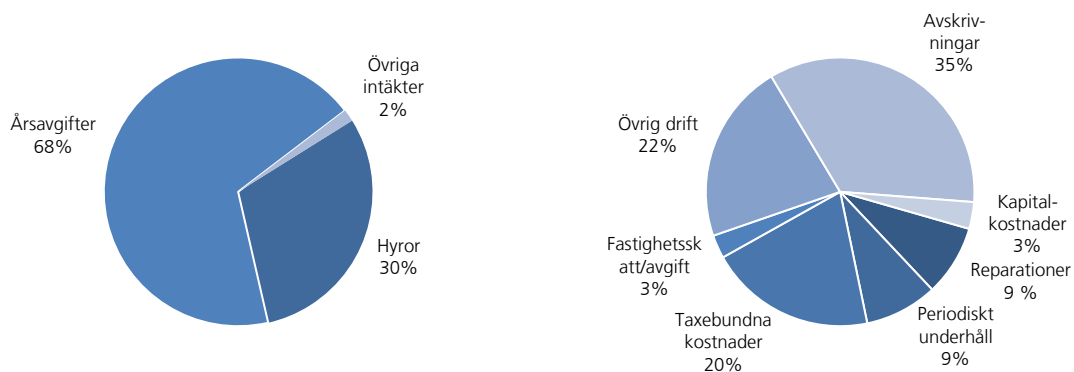
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>3 992 355</b> | <b>3 006 076</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 5 670 114        | 5 603 685        |
| Finansiella intäkter                       | 13 456           | 275              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                | 5 803            |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 549 259          | 0                |
|  | <b>6 232 829</b> | <b>5 609 763</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 903 140        | 3 852 054        |
| Finansiella kostnader                      | 248 814          | 208 170          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 128 143          | 48 632           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 25 513           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 16 250           | 80 043           |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 434 586          |
|  | <b>5 321 860</b> | <b>4 623 484</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 903 323</b> | <b>3 992 355</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>910 968</b>   | <b>986 279</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Styrelsen** har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året. Arbetsutskottet består av ordförande, ekonom och sekreterare har regelbundna planeringsmöten. Vi har också haft några arbets- och projektgrupper i gång.

Den **ordinarie stämman** 2 juni leddes av Vanessa Ware. 36 röstberättigade medlemmar närvarade. Stämman avtog en **motion** om att ha honor på gården. Styrelsen hade, utifrån stämmobeslut 2021, utrett frågor om installation av laddstolpar och om installation av infravärme på terrasserna. Detta resulterade i två **propositioner** där stämman beslutade att inte fullfölja installationerna i dagsläget.

En **årlig statusbedömning** har genomförts av **SBC:s tekniska förvaltare** som bedömer fastigheten som helhet är välskött och att styrelsen haren bra koll på underhållsbehov.

**Kontinuerlig besiktning/kontroll** av hissar, kylaggregat, tvättstugan, rökluckor, ventilationsaggregat, brandskydd, takbrunnar etc. har genomförts och åtgärder har vidtagits vid behov.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 730    | 712    | 698    | 681    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 493  | 1 521  | 1 097  | 1 086  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 113  | 3 116  | 3 131  | 3 146  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 81     | 54     | 38     | 44     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 108    | 111    | 98     | 103    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 38     | 32     | 26     | 30     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 40     | 33     | 35     | 47     |
| Soliditet (%)                            | 87     | 87     | 87     | 87     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 194 | -1 165 | -1 445 | -2 034 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 666  | 5 522  | 5 040  | 4 903  |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 124 074 120                | 0                        | 0  | 124 074 120                |
| Upplåtelseavgifter             | 10 999 154                 | 0                        | 0  | 10 999 154                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 749 512                  | 151 328                  | -323 141   | 1 921 325                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>136 822 786</b>         | <b>151 328</b>           | <b>-323 141</b>  | <b>136 994 599</b>         |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -16 064 780                | -151 328                 | -841 906   | -15 071 546                |
| Årets resultat                 | -2 194 041                 | -2 194 041               | 1 165 047  | -1 165 047                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-18 258 821</b>         | <b>-2 345 369</b>        | <b>323 141</b>   | <b>-16 236 593</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>118 563 964</b>         | <b>-2 194 041</b>        | <b>0</b>   | <b>120 758 006</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | -2 194 041         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -15 913 452        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -151 328           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-18 258 821</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 683 904            |
| <b>-17 574 917</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 5 665 721         | 5 521 957         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 4 393             | 81 727            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>5 670 114</b>  | <b>5 603 685</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -4 392 367        | -3 330 156        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -341 035          | -413 026          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -169 738          | -108 872          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -2 725 658        | -2 708 784        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-7 628 798</b> | <b>-6 560 837</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 958 684</b> | <b>-957 152</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 13 456            | 275               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -248 814          | -208 170          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-235 358</b>   | <b>-207 894</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-2 194 042</b> | <b>-1 165 047</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 194 042</b> | <b>-1 165 047</b> |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Byggnader                                     | Not 8,16 | 131 353 013        | 134 029 620        |
| Pågående byggnation                           | Not 9    | 34 895             | 0                  |
| Maskiner                                      | Not 10   | 102 434            | 102 434            |
| Inventarier                                   | Not 11   | 78 981             | 34 784             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>131 569 323</b> | <b>134 166 838</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>131 569 323</b> | <b>134 166 838</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 90 572             | 0                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 12   | 3 752 363          | 2 909 930          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13   | 180 963            | 185 973            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>4 023 898</b>   | <b>3 095 903</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                |          | 1 280 033          | 1 271 546          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>1 280 033</b>   | <b>1 271 546</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>5 303 931</b>   | <b>4 367 449</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>136 873 254</b> | <b>138 534 287</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 135 073 274        | 135 073 274        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 1 749 512          | 1 921 325          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>136 822 786</b> | <b>136 994 599</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -16 064 780        | -15 071 546        |
| Årets resultat                                 |           | -2 194 041         | -1 165 047         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-18 258 821</b> | <b>-16 236 593</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>118 563 964</b> | <b>120 758 006</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 7 500 000          | 7 500 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 500 000</b>   | <b>7 500 000</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 8 995 616          | 9 011 866          |
| Leverantörsskulder                             |           | 193 820            | 222 289            |
| Skatteskulder                                  |           | 407 824            | 378 904            |
| Övriga skulder                                 |           | 182 745            | 162 723            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 1 029 284          | 500 499            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>10 809 290</b>  | <b>10 276 281</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>136 873 254</b> | <b>138 534 287</b> |

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| <b>Avskrivningar</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| 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       |
| Terassombyggnad K3        | 30 år       | 30 år       |
| Tvättmaskin               | 5 år        | 5 år        |
| Torktumlare               | 5 år        | 5 år        |
| Relining                  | 25 år       | 25 år       |
| Ventilation fsk           | 30 år       | 30 år       |
| Radiatorventiler          | 15 år       | 15 år       |
| Avgasare UC               | 10 år       | 10 år       |
| Maskiner                  | 10 år       | 10 år       |

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                | 3 869 079        | 3 774 711        |
|              | Årsavgifter - bortfall     | 0                | -3 502           |
|              | Hyror bostäder             | 487 822          | 478 117          |
|              | Hyror lokaler momspliktiga | 65 211           | 711 441          |
|              | Hyror lokaler              | 912 870          | 303 675          |
|              | Hyror garage/parkering     | 252 000          | 252 000          |
|              | Hysesrabatt                | -6 959           | -27 241          |
|              | Elintäkter                 | 60 000           | 15 000           |
|              | Värmeintäkter              | 6 972            | 6 972            |
|              | Övriga debiterade avgifter | 10 758           | 10 758           |
|              | Överlåtelse/pantsättning   | 7 970            | 0                |
|              | Öresutjämning              | -2               | 27               |
|              |                            | <b>5 665 721</b> | <b>5 521 957</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2022</b>  | <b>2021</b>   |
|--------------|-------------------------------|--------------|---------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 0            | 31 386        |
|              | Försäkringsersättning         | 0            | 28 295        |
|              | Övriga intäkter               | 4 393        | 22 046        |
|              |                               | <b>4 393</b> | <b>81 727</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 15 198         | 0              |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 16 435         | 4 362          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0              | 16 717         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 21 711         | 19 459         |
|              | Snöröjning/sandning                | 39 247         | 30 622         |
|              | Städning entreprenad               | 225 391        | 185 967        |
|              | Städning enligt beställning        | 7 541          | 0              |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 10 342         | 7 186          |
|              | Hissbesiktning                     | 4 481          | 4 339          |
|              | Gemensamma utrymmen                | 7 614          | 1 405          |
|              | Garage/parkering                   | 0              | 984            |
|              | Gård                               | 2 895          | 4 770          |
|              | Serviceavtal                       | 5 578          | 5 578          |
|              | Förbrukningsmateriel               | 5 146          | 15 551         |
|              | Teleport/hissanläggning            | 7 130          | 7 130          |
|              | Brandskydd                         | 1 685          | 35 465         |
|              | Fordon                             | 9 320          | 0              |
|              |                                    | <b>379 714</b> | <b>339 536</b> |

**Forts  
not 4**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
| Hyreslägenheter                        | 14 618           | 563              |
| Brf Lägenheter                         | 42 169           | 1 125            |
| Förskola                               | 109 600          | 128 945          |
| Gemensamma utrymmen                    | 0                | 16 175           |
| Tvättstuga                             | 21 630           | 19 963           |
| Entré/trapphus                         | 0                | 15 010           |
| Lås                                    | 41 884           | 8 566            |
| VVS                                    | 50 521           | 45 717           |
| Värmeanläggning/undercentral           | 91 300           | 0                |
| Ventilation                            | 187 924          | 38 438           |
| Elinstallationer                       | 12 729           | 11 337           |
| Bredband                               | 11 250           | 0                |
| Hiss                                   | 41 864           | 70 773           |
| Mark/gård/utemiljö                     | 81 088           | 0                |
| Skador/klotter/skadegörelse            | 17 191           | 3 690            |
| Vattenskada                            | 10 287           | 0                |
|  | <b>734 055</b>   | <b>360 303</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
| Hyreslägenheter                        | 0                | 19 559           |
| Förskola                               | 0                | 165 453          |
| Entré/trapphus                         | 79 690           | 0                |
| VVS                                    | 0                | 138 129          |
| Värmeanläggning                        | 244 127          | 0                |
| Elinstallationer                       | 9 540            | 0                |
| Tak                                    | 350 548          | 0                |
|  | <b>683 904</b>   | <b>323 141</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
| El                                     | 509 588          | 338 920          |
| Värme                                  | 676 947          | 699 392          |
| Vatten                                 | 237 145          | 201 896          |
| Sophämtning/renhållning                | 146 067          | 144 824          |
| Grovsopor                              | 0                | 14 197           |
|  | <b>1 569 746</b> | <b>1 399 229</b> |
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
| Försäkring                             | 136 264          | 128 496          |
| Tomträttsavgäld                        | 529 500          | 529 500          |
| Kabel-TV                               | 22 228           | 21 585           |
| Bredband                               | 119 753          | 34 709           |
|  | <b>807 745</b>   | <b>714 290</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>217 202</b>   | <b>193 658</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>4 392 367</b> | <b>3 330 156</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 0              | 1 875          |
|              | Medlemsinformation              | 3 327          | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 8 612          | 7 818          |
|              | Juridiska åtgärder              | 9 634          | 71 412         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 5 481          | 1 518          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 28 786         | 49 686         |
|              | Föreningskostnader              | 1 475          | 443            |
|              | Studieverksamhet                | 0              | 615            |
|              | Förvaltningsarvode              | 213 790        | 235 054        |
|              | Förvaltningsarvodena övriga     | 0              | 12 829         |
|              | Administration                  | 18 926         | 12 810         |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 5 186          |
|              | Konsultarvode                   | 36 126         | 6 123          |
|              | Tidningar facklitteratur        | 689            | 686            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 14 190         | 6 970          |
|              |                                 | <b>341 035</b> | <b>413 026</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 144 900        | 95 128         |
|              | Sociala kostnader                        | 24 838         | 13 744         |
|              |  | <b>169 738</b> | <b>108 872</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>          | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|
|              | Stomme och grund K3           | 1 062 982        | 1 062 982        |
|              | Yttertak K3                   | 213 196          | 213 196          |
|              | Fasader/balkonger K3          | 185 627          | 185 627          |
|              | Fönster/dörrar och portar K3  | 87 886           | 87 886           |
|              | Stomkomplettering förening K3 | 129 308          | 129 308          |
|              | Stamledningar VA K3           | 337 253          | 337 253          |
|              | Värmesystem K3                | 450 561          | 438 552          |
|              | Luftbehandlingssystem K3      | 111 548          | 111 545          |
|              | Hissar K3                     | 88 582           | 88 582           |
|              | Sekundärbyggnader K3          | 9 665            | 9 665            |
|              | Inventarier                   | 49 051           | 44 188           |
|              |                               | <b>2 725 658</b> | <b>2 708 784</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 153 124 486        | 153 124 486        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>153 124 486</b> | <b>153 124 486</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -19 094 866        | -16 430 269        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -2 676 607         | -2 664 596         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-21 771 473</b> | <b>-19 094 865</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>131 353 013</b> | <b>134 029 620</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 83 200 000         | 83 726 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 113 672 000        | 72 956 000         |
|               |  | <b>196 872 000</b> | <b>156 682 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 187 000 000        | 149 000 000        |
|               | Lokaler  | 9 872 000          | 7 682 000          |
|               |  | <b>196 872 000</b> | <b>156 682 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Pågående om- och tillbyggnad                   | 34 895             | 0                  |
|               |  | <b>34 895</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 260 046            | 260 046            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>260 046</b>     | <b>260 046</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>102 434</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 210 367           | 161 735           |
|               | Nyanskaffningar                                | 93 248            | 48 632            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>303 615</b>    | <b>210 367</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -175 583          | -131 396          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -49 051           | -44 188           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-224 634</b>   | <b>-175 584</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>78 981</b>     | <b>34 783</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 129 072           | 189 121           |
|               | Klientmedel hos SBC      | 2 568 563         | 1 670 598         |
|               | Räntekonto hos SBC       | 1 054 728         | 1 050 211         |
|               |                          | <b>3 752 363</b>  | <b>2 909 930</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 34 477            | 32 835            |
|               | Kabel-TV  | 6 174             | 5 517             |
|               | Tomträttsavgäld   | 132 375           | 132 375           |
|               | Bostadsrätterna   | 0                 | 7 040             |
|               | Bredband  | 7 937             | 8 206             |
|               |   | <b>180 963</b>    | <b>185 973</b>    |

| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 921 325         | 2 066 757         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 151 328           | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -323 141          | -145 432          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 749 512</b>  | <b>1 921 325</b>  |



| Not 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                         |                      |                      |                          |
|--------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
|        |  | Räntesats<br>2022-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|        | SBAB   | 2,690 %                 | 1 201 866            | 1 218 116            | 2023-07-17               |
|        | SBAB   | 2,830 %                 | 5 000 000            | 5 000 000            | 2023-01-23               |
|        | SBAB   | 3,760 %                 | 2 793 750            | 2 793 750            | 2023-03-30               |
|        | SBAB   | 1,280 %                 | 7 500 000            | 7 500 000            | 2024-12-06               |
|        | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>16 495 616</b>    | <b>16 511 866</b>    |                          |
|        | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -8 995 616           | -9 011 866           |                          |
|        |  |                         | <b>7 500 000</b>     | <b>7 500 000</b>     |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 333 116 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

| Not 16 | STÄLLDA SÄKERHETER     |            |            |
|--------|------------------------|------------|------------|
|        |                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|        | Fastighetsinteckningar | 30 728 000 | 30 728 000 |

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER |                  |                |
|--------|--|------------------|----------------|
|        |  | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|        | Städning entreprenad                         | 17 394           | 0              |
|        | El   | 70 328           | 56 396         |
|        | Värme  | 100 688          | 102 367        |
|        | Vatten                                       | 55 861           | 33 732         |
|        | Sophämtning                                  | 5 392            | 5 178          |
|        | Arvoden                                      | 9 660            | 0              |
|        | Sociala avgifter                             | 3 035            | 0              |
|        | Ränta  | 83               | 4              |
|        | Ventilation                                  | 78 947           | 0              |
|        | Avgifter och hyror                           | 687 895          | 302 823        |
|        |  | <b>1 029 284</b> | <b>500 499</b> |

#### Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av IMD, individuell mätning och debitering.

Inspektion/besiktning av ventilationssystem för åtgärdande.

Renovering storkök.

Värmesystemet uppdaterat med tre nya shuntar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Tommy Kristensen  
Ordförande

Heléne Bigander  
Ledamot

Urban Björstadius  
Ledamot

Agnetha Delin  
Ledamot

Jonas Heijkenskjöld  
Ledamot

Eva Sundmalm  
Ledamot

Jan Thomén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.04.2023 11:40

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 03.04.2023 09:13

DOCUMENT ID:  
S1gEqngd-h

ENVELOPE ID:  
rkEq2eOb3-S1gEqngd-h

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Trekanten Liljeholmen 2022.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Jan Thomén<br>jle.thomen@gmail.com                          | Signed<br>Authenticated | 03.04.2023 09:14<br>03.04.2023 09:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/06/28)<br>IP: 176.10.144.31  |
| 2. URBAN BJÖRSTADIUS<br>urban@prata.nu                         | Signed<br>Authenticated | 03.04.2023 09:20<br>03.04.2023 09:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/05/24)<br>IP: 98.128.229.119 |
| 3. Tommy Peder Kristensen<br>tbechk@yahoo.com                  | Signed<br>Authenticated | 03.04.2023 10:13<br>03.04.2023 10:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/08/02)<br>IP: 185.76.9.42    |
| 4. EVA SUNDMALM<br>eva.sundmalm@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 03.04.2023 10:29<br>03.04.2023 10:27 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1951/03/24)<br>IP: 155.4.221.184  |
| 5. HELÉNE BIGANDER<br>helene.bigander@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 03.04.2023 16:55<br>03.04.2023 10:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/08/12)<br>IP: 98.128.228.237 |
| 6. AGNETHA DELIN<br>agnetha.delin@outlook.com                  | Signed<br>Authenticated | 05.04.2023 08:57<br>05.04.2023 00:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/02/29)<br>IP: 82.196.111.217 |
| 7. JONAS HEIJKENSKJÖLD<br>jonas.heijkenskjold@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 11.04.2023 19:36<br>11.04.2023 19:35 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/04/12)<br>IP: 176.10.144.43  |
| 8. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>Margareta.Kleberg@bdo.se | Signed<br>Authenticated | 12.04.2023 11:40<br>12.04.2023 11:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 90.167.43.235  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed