

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Trekanten 1**

769612-8953

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Trekanten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom intill föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen förvärvade fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:292 i Upplands-Bro kommun den 15 juni 2006. Fastigheten består av tre flerbostadshus i tre våningar, med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 154 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 25 öppna parkeringsplatser, samt fyra parkeringsplatser för gäster.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikrings ASA.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av officiälservitut för gång- och cykelväg och ledningsrätt för Vatten och avlopp.

#### Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Bokfört värde för fastigheten per kvm boyta, kr	30 170	30 310	30 450	30 681
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 416	10 558	10 710	11 047
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	1,46	2,06	2,10
Fastighetens belåningsgrad, %	33,71	33,99	34,64	34,98

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Avsättning till underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för planerat underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avses kunna nyttjas till planerat underhåll på fastigheten.

### *Förvaltning*

#### Antal anställda, teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året inte haft några anställda. Förvaltningen och verksamheten i övrigt har ombesörjts av styrelsen och genom avtal med Upplands-Bro Fastighetsservice rörande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel inklusive lokalvård. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts genom avtal med Redovisningsteamet i Stockholm AB.

### *Föreningens ekonomi*

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 6.

### *Medlemsinformation*

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019 haft följande sammansättning:

Peter Ottosson	Ledamot	Ordförande
Kjell Westman	Ledamot	Sekreterare
Hans Anderson	Ledamot	Kassör
Christina Hedenfeldt	Ledamot	
Tomas Ek	Ledamot	
Bjarne Lundholm	Suppleant	
Birgitta Sede-Ericsson	Suppleant	
Riitta Stolpe	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Forsikrings ASA.

#### Valberedning

Linda Sjögren	Sammanställande
Svante Wibom	

#### Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB	
Tomas Jonasson	Ordinarie
Lars Jonasson	Suppleant

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar reviderades och antogs av föreningens medlemmar på extrastämma den 27 maj 2015. Stadgarna registrerades av Bolagsverket den 1 augusti 2015.

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 (37) medlemmar.

Inga (2) lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

#### Verksamhet under 2019

Under året har på styrelsens initiativ genomförts tre trädgårdsdagar, vår, sommar och höst.

2019 års föreningsstämma hölls den 16 maj.

I övrigt har styrelsen under året initierat och genomfört nedanstående aktiviteter:

”Trekanten” mot Prästhagsvägen iordningsställd

Extra klippning av häckar genomförd

Fågelholkar inköpta och uppsatta

Lampbyte av utomhusbelysning genomförd

OVK luftflödesmätning genomförd samt rengöring av ventilationskanaler

Medlemsenkät om behov av elladdningsstolpar

Medlemsenkät om bredband och TV från Telia och ComHem

Ny modern hemsida implementerad

Nytt avtal om redovisningstjänster träffat med Redovisningsteamet i Stockholm AB, Täby

Nytt avtal om renhållning och återvinning träffat med RagnSells AB

Ommålning av två träfasader utomhus genomförd

Tvättning av väggar inomhus genomförd

Vårlökar planterade

Föreningen har sitt säte i Kungsängen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 629	1 653	1 714	1 574
Resultat efter finansiella poster	162	172	-257	-225
Soliditet (%)	65	65	64	64

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 112 000	25 673 000	592 350	-198 578	171 379	<b>43 350 151</b>
Utnyttjad underhållsfond			-237 500			<b>-237 500</b>
Avsättning Underhållsfond			53 850	-53 850		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				171 379	-171 379	<b>0</b>
Årets resultat					162 474	<b>162 474</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 112 000</b>	<b>25 673 000</b>	<b>408 700</b>	<b>-81 049</b>	<b>162 474</b>	<b>43 275 125</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-81 050
årets vinst	162 474
	<b>81 424</b>
disponeras så att avsättning till underhållsfond i ny räkning överföres	53 850
	27 574
	<b>81 424</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter bostäder		1 628 780	1 652 586
Övriga rörelseintäkter		75 000	74 310
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 703 780</b>	<b>1 726 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsdrift	2	-860 996	-800 952
Övriga externa kostnader	3	-71 673	-72 122
Styrelsekostnader		-47 594	-48 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 032	-302 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 282 295</b>	<b>-1 223 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>421 485</b>	<b>503 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 415	2 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 426	-333 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 011</b>	<b>-331 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>162 474</b>	<b>171 959</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>162 474</b>	<b>171 959</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på kapitalinkomst		0	-580
<b>Årets resultat</b>		<b>162 474</b>	<b>171 379</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	56 105 574	56 401 204
Mark		8 834 930	8 834 930
Förbättring fastighet	5	44 815	51 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 985 319</b>	<b>65 287 351</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 985 319</b>	<b>65 287 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar avgifter		402 943	402 963
Övriga fordringar		1	430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 342	24 360
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>431 286</b>	<b>427 753</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 148 676	1 177 735
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 148 676</b>	<b>1 177 735</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 579 962</b>	<b>1 605 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 565 281</b>	<b>66 892 839</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		17 112 000	17 112 000
Upplåtelseavgifter		25 673 000	25 673 000
Fond för yttre underhåll		408 700	592 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 193 700</b>	<b>43 377 350</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-81 050	-198 578
Årets resultat		162 474	171 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>81 424</b>	<b>-27 199</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 275 124</b>	<b>43 350 151</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 437 068	22 742 406
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 437 068</b>	<b>22 742 406</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		226 324	126 324
Leverantörsskulder		45 429	77 227
Skatteskulder		65 136	64 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 200	532 503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>853 089</b>	<b>800 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 565 281</b>	<b>66 892 839</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		162 474	171 959
Avskrivningar		302 032	302 032
Betald skatt		0	-580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>464 506</b>	<b>473 411</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		20	-41 812
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 982	-9 147
Förändring av leverantörsskulder		-31 798	43 550
Förändring av kortfristiga skulder		85 032	13 309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>513 778</b>	<b>479 311</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-237 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-237 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-305 338	-326 324
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-305 338</b>	<b>-326 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-29 060</b>	<b>152 987</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 177 735	1 024 748
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 148 675</b>	<b>1 177 735</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Förbättring av fastighet	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Fastighetsdrift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	110 772	118 569
Trädgårdsskötsel	67 360	79 627
Snöröjning	68 080	44 110
Hisserviceavtal	34 185	19 918
Reparation underhåll	93 620	69 251
Fastighetsel	195 989	215 114
Vatten och avlopp	55 764	60 004
Avfallshantering	59 793	55 243
Fstighetsförsäkring	30 029	26 942
Kabel TV	18 119	17 721
Fastighetsavgift	33 048	32 088
Städdagar kostnad	1 069	1 112
Datakommunikation Telia	62 534	61 252
Förbrukningsmaterial	6 659	0
Underhåll huskropp utvändigt	23 975	0
	<b>860 996</b>	<b>800 951</b>

### Not 3 Externa kostnader

	2019	2018
Telefonskostnader	4 308	5 336
Datakommunikation	1 101	482
Revisor	12 400	13 163
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	5 341	4 029
Administrativa kostnader	45 000	47 000
Övriga kostnader	3 523	2 111
	<b>71 673</b>	<b>72 121</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 126 070</b>	<b>59 126 070</b>
Ingående avskrivningar	-2 724 866	-2 429 236
Årets avskrivningar	-295 630	-295 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 020 496</b>	<b>-2 724 866</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 105 574</b>	<b>56 401 204</b>

### Not 5 Förbättring av fastighet

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 021	64 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 021</b>	<b>64 021</b>
Ingående avskrivningar	-12 804	-6 402
Årets avskrivningar	-6 402	-6 402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 206</b>	<b>-12 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 815</b>	<b>51 217</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek nr 65319, rta 1,57 % Bunden tom 2020-03-01	8 004 764	8 004 764
Stadshypotek nr 375398, rta 0,75% Bunden tom 2020-06-30	7 043 096	7 193 096
Stadshypotek nr 365441, rta 0,75 % Bunden tom 2020-04-30	5 773 833	5 802 847
Stadshypotek nr 365444, rta 0,75 % Bunden tom 2020-04-30	1 841 699	1 868 023
Kortfristig del av skulder	-226 324	-126 324
	<b>22 437 068</b>	<b>22 742 406</b>

Kungsängen 2020-03-

Peter Ottosson  
Ordförande

Kjell Westman

Christina Hedenfeldt

Hans Anderson

Tomas Ek

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-

Tomas Jonasson  
Revisor

# Årsredovisning

för

## Brf Trekanten 1

769612-8953

Räkenskapsåret

2019

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Trekanten 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.