

Protokoll fört vid årsstämma i bostadsrättsföreningen Trekanten på Söder 13 juni 2022 kl 18.00.

Årsstämman hölls på Restaurang Vikingen.

- §1 Allan Hennius från styrelsen öppnade stämman och hälsade alla välkomna.
- §2 Röstlängden fastställdes, 35 lägenheter representerades.
- §3 Dagordningen godkändes.
- §4 Till stämmans ordförande valdes Leif Österlund.
- §5 Till protokollförare valdes Anders Dahl.
- §6 Till protokolljusterare tillika rösträknare valdes Lars Berg och Brit Rundberg.
- §7 Beslutades att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
- §8 Siv Nordqvist föredrog styrelsens årsredovisning där det framhölls att:
- föreningen är solid
 - styrelsen arbetar för att minska föreningens skulder och kommer att betala av ett lån under sommaren på 3 miljoner kronor
 - styrelsen har el och vatten som en särskild observationspunkt då kostnaderna har stigit rejält
 - föreningen är med i tomträttsuppropet som har till uppgift att hejda ohemula höjningar av kostnader för tomträtter i Stockholm för bostadsrättsföreningar som ej äger sin mark
- §9 Siv Nordqvist föredrog revisorns berättelse och styrelsens kommentarer till revisorns notering avseende arvoderat arbete inom styrelsen utöver av årsmötet beslutad arvodering. Styrelsen ska öka transparensen i arvoderingen som i fortsättningen ska kallas lön och närståenderegler ska gälla vid beslut om utbetalning av sådan lön.
- §10 Föreliggande balans- och resultaträkning fastställdes.
- §11 Styrelsens förslag till resultatdisposition godkändes.
- §12 Beslutades att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.
- §13 Beslutades att även fortsättningsvis arvodera styrelsen med 4 prisbasbelopp per verksamhetsår exklusive sociala avgifter.
- §14 Beslutades enligt valberedningens förslag att välja Allan Hennius till föreningens ordförande ytterligare ett år.
- §15 Beslutades enligt valberedningens förslag att välja nya ledamöter till styrelsen enligt följande:

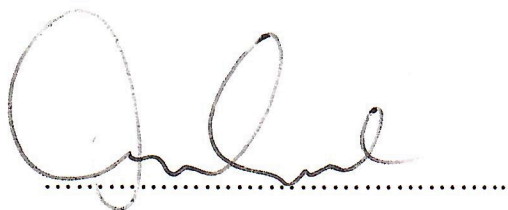
Omval av Kalle Sternberg som ordinarie ledamot på ett år.

Omval av Martin Krensler som ordinarie ledamot på två år.

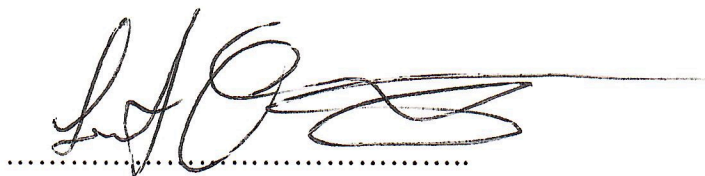
Nyval av Elisabeth Lindgren som ordinarie ledamot på ett år.

Nyval av Olle Svenson som suppleant på ett år.

- §16 Beslutades att fortsatt anlita Staffan Zander från Bakertilly som föreningens revisor.
- §17 Till ny valberedning valdes Lotta Reuterskiöld (sammankallande), Ralf Åsberg och Åke Dahllöf.
- §18 Inga frågor hänskjutna till stämman från styrelsen och inga frågor från föreningens medlemmar hade anmälts till styrelsen.
- §19 Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad.
- §20 På en fråga om garagerenoveringen informerades att företaget som sköter renoveringen heter IBEGO Bygg. Företaget ska alltid ha en representant närvarande som pratar svenska i händelse av att vi behöver kommunicera med dem på plats.



Anders Dahl
Protokollförare



Leif Österlund
Stämmans ordförande



Lars Berg
Protokolljusterare



Brit Rundberg
Protokolljusterare

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 119-202204250917-148620.pdf

Storlek: 316829 byte

Hashvärde SHA256:

b96d1a21a283a6c76a062e1e35f8c22a0bd23a6254de0ed9c3e85ba2d42c0bc9

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 8:

Nils Olof Svensson

Signerat med BankID 2022-04-25 10:08 Ref: 3386f1c2-697d-42a9-8616-9c38ee4189c9

Jan-Erik Gunnar Nilsson

Signerat med BankID 2022-04-25 11:21 Ref: 9621ed9f-8b43-42f7-8dcd-4cbc9208d847

Allan Hennius

Signerat med BankID 2022-04-25 11:43 Ref: 91416e06-5a06-46b5-8d61-4bf9a0a6fd1d

Siv Nordqvist

Signerat med BankID 2022-04-25 11:50 Ref: c578e331-4275-4017-93c0-4f6835b7661f

Karl Erik Torkel Sternberg

Signerat med BankID 2022-04-25 16:27 Ref: a988b2a6-167b-409a-a1d8-466c0428e6a0

MARTIN KRENSLER

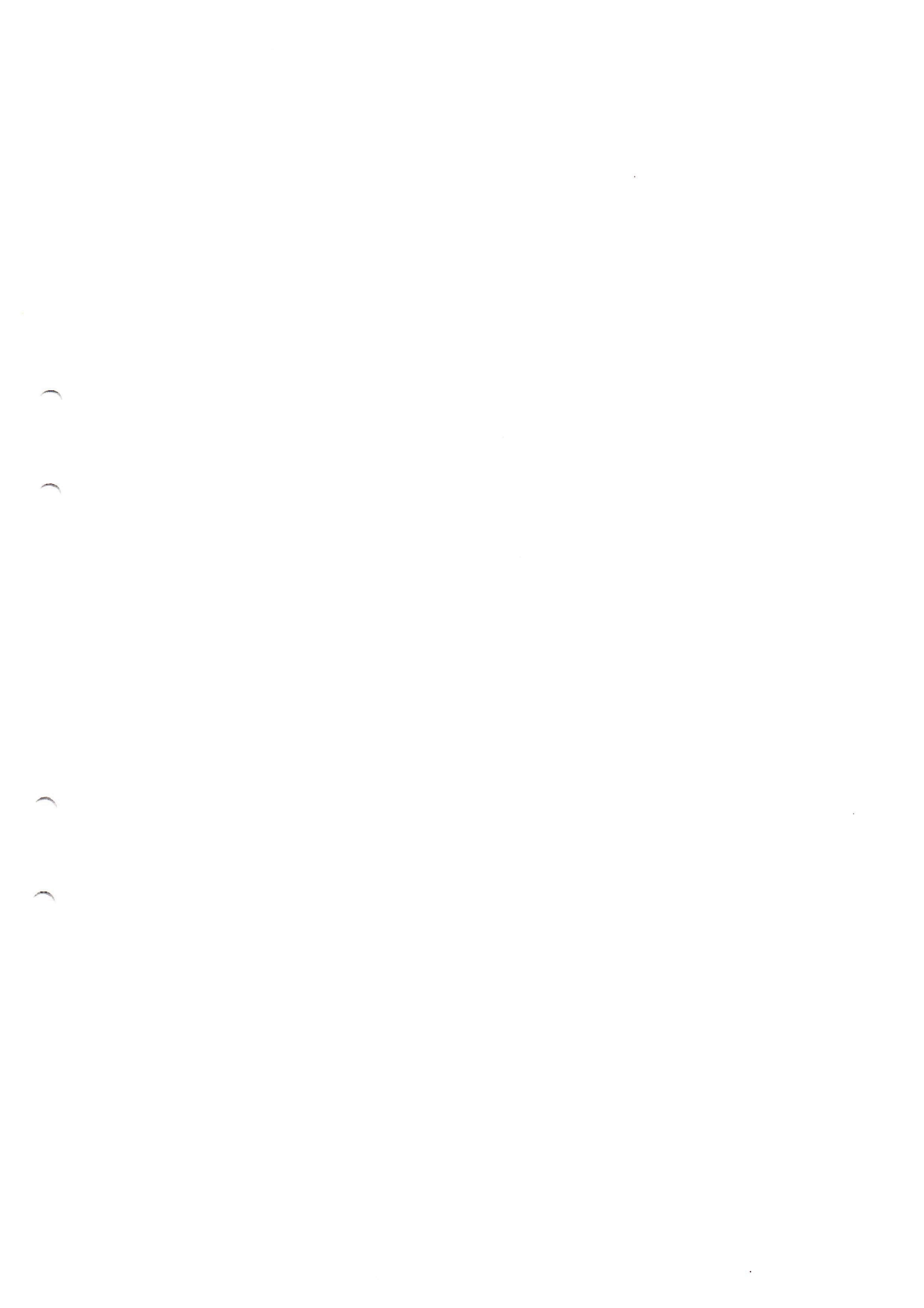
Signerat med BankID 2022-04-26 08:25 Ref: c88be444-5690-4603-80bc-a0ab1657fce3

THEODORE WEISBERG

Signerat med BankID 2022-04-26 15:19 Ref: 14518d67-f7ac-407b-afa1-79a492ea2cea

STAFFAN ZANDER

Signerat med BankID 2022-04-27 09:41 Ref: 739546a2-fc25-470e-89a4-236293b28163



Årsredovisning

för

BRF Trekanten på söder

769604-7013

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Trekanten på söder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Med säte i Stockholm

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018 och registrerades 2019-03-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Mindre 30	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974-1975 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 642 kvadratmeter, varav 5 845 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 797 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	18	48	6	6

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Förvaringsutrymme	14
Soprum	5
Förråd	5
Skrädderi	41
Mäkleri	188
Café	145
Restaurang	108

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Tvättstuga
Hobbyrum
Cykelrum

Föreningen har 86 garageplatser varav 20 platser för elladdning av bilar.
Föreningen har frivilligt momsregistrerat 754 m², vilket motsvarar 9,87 % av fastighetens totalyta.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Kameral och ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av BK Fastighetsservice AB

- Fastighetsskötsel

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Städ:	Torsviks städ
Jour:	BK Fastighetsservice AB
Hissar:	Hisspartner AB
Garageport:	Otis AB
Ventilation:	Bm luftbehandling AB
Gården:	ETNI AB
Låshantering taggar:	CLS
Byggkonsult:	Fagerström Konsult & Byggnads
Sophantering:	Stockholm vatten och avlopp
Återvinning:	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Bredband/Fiber:	Telenor

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år *Genomförd åtgärd*

2020

Byte av fläktelektronik.

Förstärkt nödbelysning i korridorer och trapphus

Inspektioner, projektering och upphandling upprustning av garaget

Ombyggnation av stödmur på gården

Flera laddstationer för elbilar

Försäljning av en hyresrätt.

2019

Laddstationer för elbilar

Upprustning av källarkontor i samband med översvämning

2018

Nya cykelställ

Laddstationer för elbilar

Nya kodlås till entréer samt källardörrar

Nytt bokningssystem tvättstugan

Ny energideklaration har utförts

Brandsyn

Renovering trädgårdsmöbler

Målning utav källargångar

2017

Indragning av fiber

Automatiska dörrstängare

OVK - Godkänd slutbesiktning

2015/2016

Stambyte

2014

Ny fastighetsskötare, BK Fastighetservice

Etablerad jourlösning.

Bytt rörstråken i källaren

Första etapp i stambytesprocessen.

Säkerhetsskåp införskaffat till styrelserummet

2013

Underhållsmålning av fönster har slutförts

Betongelementen mellan balkongerna har tätats

Taket har lagts om med en ny matta, bredavlopp har ordnats och extra isolering har lagts

Engagerat en byggnadskonsult för vår teknisk förvaltning som ger kontinuitet i förvaltningen

Undersökt status på stammar och grenledning som visade på behov av stambyte

En pergola byggdes på gården

Utvärderade vår fastighetsskötsel

2012

Justering av värme för att minska värmekostnaderna

Underhållsmålning av fönster
Belysning i lyktstolpar på skolgård aktiverad
Staket har gjorts avtagbart vid rökluckor på gården
Portkod mot gården

2011

Installation av brandsläckare på samtliga våningsplan samt brandvarnare i alla lägenheter
Nya innertak i trapphus
Byte av lås för alla gemensamma utrymmen i fastigheten
Renovering av samtliga hissar; Byte av apparatställ, renovering av motorerna, installation av innerdörrar enligt gällande säkerhetsregler, samt ny inredning.
Renovering av gården; Ytterligare ett cykelställ, godkänd kanalisation för el i marken, stabilisering av sarg till sandlådan.

2010

Upprustning av trapphus och entréer

2009

Fönster mot gården utbyta
Byte av garageport
Termostater i samtliga lägenheter utbyta
Ny tryckstegringspump
10 bord och 50 klappstolar inköpta för gårdsfester och utlåning till medlemmar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Med anledning av att Stockholms stad ökat tomträttsavgäldet, pågår en förhandling/diskussion med SISAB (skolfastigheter i Stockholm AB) om ersättningen för de delar av skolgården som ligger inom Trekantens på Söder ansvarsområde..
- Ledbelysning har monterats i garaget för att förbättra ljuset samtidigt som tanken är att sänka konstnaderna.
- Garaget; Hela året har styrelsen arbetat med upphandlingen och hur genomförandet av restaureringen av garaget ska genomföras.
- Stort engagemang och omfattande insatser har ägnats åt att sätta lägenheten på bottenplanet i Timmermansgatan 17 b i stånd som bostadsrättslägenhet.
- Den lagstadgade OVK:n har genomförts och godkänts.
- Inbrottet i början av 2021 innebar att vaktbolag inhyrdes. Alla nycklar till hela fastigheten byttes också omgående. Styrelsen har även beslutat om ytterligare förbättring av skalskyddet, genom att utöka taggsystem bland annat till ett antal ingångar som tidigare inte haft tag.
- Nya elcentraler för fastigheten är monterade
- Ytterligare 8 nya laddstolpar har installerats.
- Nya murar och en ny enhetlig utomhusbelysning har installerats på gården samtidigt som den gamla bouleplanden togs bort.
- Betsut har även tagits om att bygga en soltrappa till våren 2022.
- Styrelsen har beslutat att gå med i "Tomträttsupproret" med anledning av stadens aviseringar om utökning av tomträttsavgäldet.
- Ett lån på 5 mkr lån betalades av i början av 2021.
- Coronan och de begränsningar som restriktionerna medförde innebar bland annat att årsmötet i juni genomfördes postalt.

-En glöggfest genomfördes utomhus i december månad

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och miljön om de inte sköts rätt.

Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändning ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten.

För ökad brandsäkerhet och att säkra framkomlighet har också regelbundna besiktningar av trapphusen gjorts där boende i förekommande fall uppmanats ta bort föremål. För att säkerställa att eventuella renoveringar görs på ett fackmannamässigt sätt utnyttjar vi vid behov vår byggkonsult.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras regelbundet med resultat från genomförda aktiviteter samt kompletteras vid behov med nya aktiviteter.

Årsplan

Baserat på årlig statusgenomgång av fastigheten, tar vi tillsammans med en byggnadskonsult fram en årsplan som vi arbetar efter.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 74 st.

Under 2021 har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsuthyrning ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsuthyrningen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen fastställd enligt föreningens stadgar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning 2021-01-01 - 2021-12-31:

Allan Hennius	Ordförande	
Jan-Erik Nilsson	Ledamot	
Olle Svenson	Ledamot	
Siv Nordqvist	Ledamot	
Ted Weisberg	Ledamot	
Martin Krensler	Ledamot	from juni 2021
Kalle Sternberg	Ledamot	
Elisabeth Lindgren	Suppleant	from juni 2021

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Valberedning

Lotta Reuterskiöld sammankallande samt Eva Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Föreningens ekonomi

Coronaepidemin har även påverkat verksamheten 2021. Dels har årsmötet 2021 genomförts postalt dels har det varit svårt att genomföra slutbesiktning efter stambytet och OVK-genomgången. Det senare förutsätter att man behöver få tillträde till och gå ut och in mellan lägenheterna.

Styrelsen beslutade också att avvakta med restaureringen av garaget. Restaureringen kommer stundtals bli bullersam och kan därför påverka restaurangernas verksamhet. Tanken var att ge restaurangerna en möjlighet att återhämta ekonomin efter svårigheterna 2020. Däremot har projektering, planering och upphandling genomförts under året så att arbetet kan genomföras under sommaren 2022.

Hysesavtalet med lägenhetsinnehavaren på bottenplanet i Timmermansgatan 17 B avslutades vid årsskiftet 2020/2021. Därefter har ansökan om bygglov, projektering och byggnation av lägenheten genomförts. En murad uteplats på 10 kvm i anslutning till lägenheten byggdes i samband med att alla trämurar på gården togs bort och ersattes med murad sten. Försäljningen av lägenheten genomfördes i början av 2022.

Eftersom föreningen har god ekonomi har ett lån om 5 mkr betalats av i början av 2021. Förhoppningen är att kunna att betala av ytterligare lån och finansiera garagrenoveringen utan att detta påverkar ekonomin.

Styrelsen följer noga utvecklingen av tomträttsfrågan och stadens inriktning för framtida avgälden.

Den samlade hyresintäkten för lokalhyresgästerna beräknades i 2020 år budget till 2 308 000 kr. Föreningen har efter hyreskompensationen från staten bistått näringsidkarna med 235 000 kr.

PDF GENERATED BY TELUS I&M ID 1420201062

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 3 470 169 kronor efter avskrivningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna för föreningens medlemmar ligger kvar på oförändrad nivå.

Lån

Lånen var under året hos Nordea 34.000.000, se not 12.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 459 kr per lägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 629	6 480	6 668	6 526	6 359
Resultat efter finansiella poster	-3 470	-1 455	-398	-1 588	-634
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	421	421	421	421	421
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 334	6 400	7 000	7 000	7 000
Soliditet (%)	69	66	67	67	68

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 086 799	41 423 808	5 290 475	-40 275 887	-1 455 477	88 069 718
Disp av föreg års resultat				-1 455 477	1 455 477	0
Förändring under året			684 600	-684 600	-3 470 170	-3 470 170
Belopp vid årets utgång	83 086 799	41 423 808	5 975 075	-42 415 964	-3 470 170	84 599 548

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-42 415 965
Avsättning till fond för yttre underhåll	-684 600
årets förlust	-3 470 170
	-46 570 735
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-46 570 735
	-46 570 735

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 627 520	6 479 688
Övriga rörelseintäkter	3	190 279	147 390
Summa rörelseintäkter		6 817 799	6 627 078
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 663 167	-2 855 977
Driftskostnader	5	-3 115 866	-2 342 019
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-231 317	-575 499
Personalkostnader	7	-295 660	-227 297
Avskrivningar	8	-1 634 834	-1 634 834
Summa rörelsekostnader		-9 940 844	-7 635 626
Rörelseresultat		-3 123 045	-1 008 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 103	-446 930
Summa finansiella poster		-347 125	-446 930
Resultat efter finansiella poster		-3 470 170	-1 455 478
Årets resultat		-3 470 170	-1 455 478

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	117 227 873	118 846 855
Markanläggningar	10	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	10 572	26 424
Summa materiella anläggningstillgångar		117 238 445	118 873 279

Summa anläggningstillgångar

117 238 445 118 873 279

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 955 192	21 718
Övriga fordringar		67 475	93 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		409 006	5 377 962
Summa kortfristiga fordringar		2 431 673	5 493 262

Kassa och bank

Kassa och bank		3 349 376	9 567 827
Summa kassa och bank		3 349 376	9 567 827
Summa omsättningstillgångar		5 781 049	15 061 089

SUMMA TILLGÅNGAR

123 019 494 133 934 368

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 510 607	124 510 607
Fond för yttre underhåll		5 975 075	5 290 475
Summa bundet eget kapital		130 485 682	129 801 082
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-42 415 965	-40 275 887
Årets resultat		-3 470 170	-1 455 478
Summa ansamlad förlust		-45 886 135	-41 731 365
Summa eget kapital		84 599 547	88 069 717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 000 000	39 000 000
Övriga skulder		35 000	35 000
Summa långfristiga skulder		20 035 000	39 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 000 000	0
Leverantörsskulder		782 594	5 316 740
Skatteskulder		13 195	47 972
Övriga skulder		392 375	201 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 196 783	1 263 256
Summa kortfristiga skulder		18 384 947	6 829 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 019 494	133 934 368

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 K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnader	30
Markanläggningar	20
Maskiner	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 256 488	2 228 437
Hyror bostäder	601 137	653 150
Hyror lokaler	2 304 300	2 139 169
Garageplats	1 350 036	1 338 586
Fast.skatt	115 560	120 346
	6 627 521	6 479 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 336	6 346
Övriga ersättningar och intäkter	123 221	89 639
Övriga intäkter drift/underhåll	52 996	51 406
Utdelning brandkontoret	1 726	0
	190 279	147 391

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga fastighetskostnader	-27 680	-31 403
Fastighetsförsäkring	-65 740	-65 636
Fastighetsskatt	-395 802	-393 462
Tomträttsavgäld	-1 108 400	-1 108 400
Bevakning	-144 591	0
Övriga reparationer	-1 180 499	-1 256 104
Ombyggnation lägenhet	-1 669 860	0
Ombyggnation garage	-69 622	0
Hyregästföreningsavgift	-973	-973
	-4 663 167	-2 855 978

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-137 410	-150 085
Obl besiktningkost OVK,hiss	-12 913	0
Hisservice	-131 255	-49 268
Entrémattor	-30 828	-28 006
Kabel-tv	-20 690	-19 797
Bredband	-158 092	-156 828
F-skötsel	-49 494	-48 686
El	-313 435	-206 921
Värme	-1 338 851	-1 233 893
Vatten och avlopp	-149 071	-139 262
Sophämtning	-121 888	-102 208
Källsortering	-56 662	-54 670
Markytor/trädgård	-591 548	-152 395
Sotning	-3 729	0
	-3 115 866	-2 342 019

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Telefon	0	-1 561
Porto	-240	0
Revisionsarvoden	-33 770	-32 146
Rådgivning	-32 010	-395 394
Fastighetsförvaltning	-126 299	-124 921
Möteskostnader	-5 729	-3 493
Kontorsmaterial	-7 128	0
Bankkostnader	-5 291	-3 937
Föreningsavg,	-12 765	-5 184
Datakommunikation	-8 085	-8 863
	-231 317	-575 499

Not 7 Personalkostnader inklusive sociala avgifter

	2021	2020
Styrelsearvode	-190 400	-189 200
Lagstadgade sociala avgifter	-93 860	-38 097
Korrigerig arvoden 2020	-4 800	0
	-289 060	-227 297

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-1 299 180	-1 299 180
Ombyggnad	-335 654	-335 654

NUS, JUN, AFI, SN, KETS, MIK, LW, SZ - Powered by FIELISTAIK ID 142640/562

-1 634 834 -1 634 834

Not 9 Byggnader och mark

2021-12-31 2020-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark

Vid årets början	129 918 078	129 918 078
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	129 918 078	129 918 078

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-16 372 177	-15 072 997
Årets avskrivningar enligt plan	-1 299 180	-1 299 180
	-17 671 357	-16 372 177

Planenligt restvärde vid årets slut

112 246 721 113 545 901

Taxeringsvärde

Byggnad	87 200 000	87 200 000
Mark	141 000 000	141 000 000
	228 200 000	228 200 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	28 200 000	28 200 000
	228 200 000	228 200 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	9 765 024	9 765 024
Nyanskaffningar	0	0
	9 765 024	9 765 024

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 464 070	-4 144 268
Årets avskrivningar enligt plan	-319 802	-319 802
Utgående avskrivning enligt plan	-4 783 872	-4 464 070

Planenligt restvärde vid årets slut

4 981 152 5 300 954

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	112 246 721	113 545 901
Ombyggnad	4 981 152	5 300 954
	117 227 873	118 846 855

NUS, JUN, AFI, SN, KE, IS, MK, IW, SZ - Powered by Tellus Fisk ID 142520/552

Not 10 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - markanläggning	2 569 890	2 569 890
Utgående anskaffningsvärde	2 569 890	2 569 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 569 890	-2 569 890
Utgående avskrivning enligt plan	-2 569 890	-2 569 890
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - maskin / tekn.anlägg	317 044	317 044
Utgående anskaffningsvärde	317 044	317 044
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-290 620	-274 768
Årets avskrivningar enligt plan	-15 852	-15 852
Utgående avskrivning enligt plan	-306 472	-290 620
Planenligt restvärde vid årets slut	10 572	26 424

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	0,327	2022-06-29	10 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	1,500	2022-04-13	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	1,390	2024-02-21	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	0,550	2023-06-21	5 000 000	0
Nordea Hypotek	1,390	2024-02-21	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,049	Rörlig	0	5 000 000
			34 000 000	39 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 000 000	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
--	------------	------------

Företagsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Allan Hennius
Ordförande

Jan-Erik Nilsson

Siv Nordqvist

Olle Svensson

Kalle Sternberg

Ted Weisberg

Martin Krensler

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

PDF GENERATED BY JILLUS1@IK.FU 1425207852

Signera Revisionsberättelse

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 119-revisionsberattelse.pdf

Storlek: 95765 byte

Hashvärde SHA256:

4cee33928b8397b3a85bfa5346b42355c00fa03e2f07ed6f07eb4e8d94463a82

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 1:

STAFFAN ZANDER

Signerat med BankID 2022-04-27 09:42 Ref: fb276a7e-80f8-4543-b8a0-d88a8b5cd946

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trekanten på söder
Org.nr 769604-7013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trekanten på söder för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 BRF Trekanten på söder för räkenskapsåret 2021 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 betryggande 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.

Nacka

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Notering med anledning av revisionen:

Rapport från revisor till årsstämman

"Revisorn har noterat att styrelsen arvoderat sig själva utöver av stämman beslutat arvode. Styrelsens motivering är att detta är billigare för föreningen än om tjänsterna skulle köpts in externt. Jag rekommenderar att detta framöver hanteras genom att utrymme ges av stämman för att kunna arvoda detta alternativt att besluten kring dessa arvoden dokumenteras på ett tydligare sätt samt att personer som omfattas av dessa arvoden inte är med och fattar dessa beslut."

Styrelsens kommentarer med anledning av revisorns notering

Revisorn har noterat att styrelsen vid tillfällen utöver vad stämman beslutat i arvode betalat ut "interna konsultlöner" till ledamöter för utförande av arbetsuppgifter som kräver teknisk specialkompetens. Denna kompetens motsvarar den föreningen vanligtvis köper av externa konsulter. Dessa ledamöter har genom sin specialkompetens dels kunnat agera proaktivt, dels kunnat hålla nere kostnaden för dessa tjänster.

Revisorn rekommenderar att detta framöver hanteras antingen genom att stämman beslutar om att arvoda ledamöter för detta eller att besluten kring löneutbetalningarna dokumenteras på ett tydligare sätt i styrelseprotokollen och att de personer som omfattas av löneutbetalningarna inte är med och fattar besluten.

Styrelsen har blivit varse att det funnits brister i dokumentationen av de "interna konsultlöner" och kommer med omedelbar verkan och fortsättningsvis att förbättra dokumentationen av dessa i styrelseprotokollen. Alla ledamöter i styrelsen som utöver ordinarie styrelsearvode erhåller en sådan "intern konsultlön" kommer inte heller att delta i styrelsens beslut rörande sin egen lön.