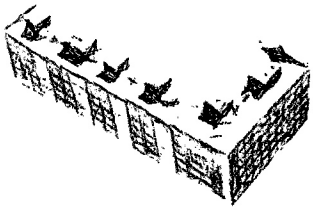

BRF TREKANTEN PÅ SÖDER

WWW.TREKANTENPASODER.SE

SEDAN 1999

2023 03 13

Du kallas härmed till ordinarie föreningsstämma för Brf Trekanten på Söder

Tid; Måndagen den 17 april kl 18.00
Lokal; Stora Vikingen. Hornsgatan 35-37. Vi bjuder på enklare förtäring efter att årsmötet genomförts.

Förslag till dagordning

1) Öppnande
2) Fastställande av röstlängd
3) Godkännande av dagordningen
4) Val av stämmoordförande
5) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
6) Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning, bilaga 1
9) Föredragning av revisorns berättelse, bilaga 2
10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
    - Föreslås fyra basbelopp lika med föregående års beslut till styrelsens ledamöter.
14) Val av styrelsens ordförande, bilaga 3
15) Val av styrelseledamöter och suppleanter, bilaga 3
16) Val av revisorer och revisorssuppleant,
    - Föreslås BakerTilly, Staffan Zander
17) Val av valberedning
18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
    - postboxar i portarna
    - solcellsinstallation på taket
    - gemensam elavtal för samtliga lägenhetsinnehavare samt lokalhyresgäster

samt av föreningsmedlem anmält ärende.
    - Inga motioner inkomna
19) Avslutande
20) Övrigt

Välkomna hälsar
Styrelsen För Trekanten på Söder

Bilaga 1

Årsredovisning

för

BRF Trekanten på söder

769604-7013

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Trekanten på söder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1797 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 79 lägenheter varav 74 med bostadsrätt, 5 hyreslägenheter 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	253

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:
Tvättstuga
Hobbyrum
Cykelrum

Föreningen har 86 garageplatser varav 30 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

2021
Upphandling av garagerenovering
Försäljning av hyresrätt
Ytterligare laddstolpar har installerats i garaget
Planering för förbättring av skalskyddet
Upprustning av gården med borttagning av boulebanan och bla nya murar runt växtlighet och lekplats
Nya elcentraler inställerade
Ledlampor inköpta till gagaret

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 Fastighetsservice
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 utbytta
Byte av garageport
Termostater i samtliga lägenheter utbytta
Ny tryckstegringspump
10 bord och 50 klappstolar inköpta för gårdsfester och utlåning till medlemmar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- En spaljé har byggts på gården för att minska störningarna för den som äger lägenheten med uteplats i bottenplanet. Styrelsen beslutade också att godkänna att samma ägare sätter upp en grön markis ovan uteplatsen.
- Garaget har renoverats. Under renoveringstiden röjdes bl a hobbyrummet så att entreprenören som skulle rusta garaget fick ett pausrum, tillgång till dusch samt möjlighet att lägga in material i cykelrummet. Samtidigt gjordes en genomgång av alla cyklar som förvarades i husets allmänna lokaler. Vi firade att garaget färdigställts genom att ha "Öppet hus i garaget med bubbel och snacks".
- För att inte fresta på taket i garaget har en konsult räknat ut hur stor tyngd som kan tolereras på vår del av gården. En skylt om max axeltryck på 4 ton kommer därför att sättas upp.
- En uppdatering av brandskyddet har genomförts och aktualiserats för styrelsen.
- Föreningen har påbörjat ett arbete med att se över energikostnaderna (el och värme) i en enerigspargrupp som även vänt sig till specialister på energi och värme. I samband med detta har en kartläggning av möjligheten att installera solceller på taket påbörjats.
- För att minska allas elkostnader kommer frågan om att alla i huset ansluts till ett gemensamt avtal för el att tas upp på årsmötet 2023.
- En upphandling av ny städentreprenör har genomförts.
- En glöggfest genomfördes utomhus i december månad.
- Underlag till beslut om ev. avgiftshöjning av avgifterna aktualiserades under andra halvåret 2022.
- Beslut om nya koder för att säkra upp skalskyddet har tagits och kommer att genomföras under första kvartalet 2023. Som ytterligare ett led i det förbättrade skalskyddet kommer frågan om att installera postboxar i portarna att aktualiseras på årsmötet 2023..
- Ytterligare 10 laddplatser har insatllerats. Därmed har föreningen totalt 30 laddplatser. Var och en som hyr en laddstolpe i garaget kommer att betala efter förbrukning.
- Översynen av ventilationen, bedömning av balkongdörrarnas standard, byggnation av soltrappa samt spoling av stammar/fettavskiljare kommer att ske 2023.
- Beslut om sorteringen av hushållssopor har av staden flyttats fram till 1 juli 2024 för vår fastighet.
- Beslutades att bortforslingen av småel tas bort vid årsskiftet 2022/2023.
- Sex infoblad om vad som händer i huset har delats ut till alla lägenheter. Ytterligare ett delades ut i början av januari.

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 2022 beviljade styrelsen en 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 2022-06-13 - 2023-04-17

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

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden sedan årsmötet 2022 och planerar ytterligare 4 möten
innan årsmötet 2023.

Revisor

Staffan Zander	Auktoriserad revisor	Baker Tilly Mapema

Valberedning
Lotta Reuterskiöld sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Föreningens ekonomi

- En genomgång av andelstalen för fastigheten m a a försäljningen av lägenheten i markplanet på T17 har genomförts. Skatteverket har beslutat om ändrad moms p g a det utökade antalet lägenheter.
- En lagning av hiss i 35A genomfördes under hösten 2022 till en kostnad om 75 tkr.
- Då garagerenoveringen tog 4,5 månader i stället för 4 beslutade styrelsen att inte debitera garagehyran för hela den månaden som bygget drog ut på tiden. Kostnaden för garagerenomveringen som uppgick till 5,2 mkr har kunnat betalas utan att föreningen behövt ta nya lån. Den beräknade hyresintäkten för garageplatserna minskade på månadsbasis med cirka 104 tkr.
- En försäljning av en hyreslägenhet genomfördes andra kvartalet 2022.
- Föreningen fick bidrag från Naturvårdverket i samband med installation av ytterligare laddstolpar i garaget.
- Kostnaderna för el- och värme följs noga och har föranlett styrelsen att se över olika former av besparingsalternativ.
- Styrelsen följer noga utvecklingen av tomträttsfrågan och stadens inriktning för framtida avgälden.
- Den samlade hyresintäkten för lokalhyresgästerna beräknades i 2022 år budget till 2 308 000 kr.

Årets resultat
Årets resultat visar ett underskott på 6 478 474 kronor efter avskrivningar.

Årsavgifter
Under 2022 var avgifterna oförändrade. Styrelsen beslutade dock under första mötet 2023 att höja avgifterna för medlemmarna med 10 % från och med andra kvartalet 2023 . Detta för att möta de allmänna kostandsökningarna samt ha beredskap för ökad kostnad för tomrättsavgäldet

Lån
Lånen var under året hos Nordea 27.000.000, 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)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	6 086	6 629	6 480	6 668	6 526
Resultat efter finansiella poster	-6 478	-3 470	-1 455	-398	-1 588
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	426	421	421	421	421
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 034	6 334	6 400	7 000	7 000
Soliditet (%)	75	69	66	67	67
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	4	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	252	0	0	0	0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Årsavg per kvm bostadsrättsyta
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta
Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta
Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet
Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta
Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i 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	5 975 075	-42 415 964	-3 470 170	**84 599 548**
Disp av föreg års resultat				-3 470 170	3 470 170	**0**
Förändring under året	1 706 137	10 103 863	684 600	-684 600	-6 478 474	**5 331 526**
Belopp vid årets utgång	**84 792 936**	**51 527 671**	**6 659 675**	**-46 570 734**	**-6 478 474**	**89 931 074**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-46 570 734
Avsättning till fond för yttre underhåll	927 000
årets förlust	-6 478 474
	-52 122 208
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-52 122 208
	-52 122 208

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 084 843	6 627 520
Övriga rörelseintäkter	3	15 275	190 279
Summa rörelseintäkter		**6 100 118**	**6 817 799**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-6 943 206	-4 663 167
Driftskostnader	5	-2 955 605	-3 115 866
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-424 546	-231 317
Personalkostnader	7	-247 306	-295 660
Avskrivningar	8	-1 640 212	-1 634 834
Summa rörelsekostnader		**-12 210 875**	**-9 940 844**
Rörelseresultat		**-6 110 757**	**-3 123 045**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 875	-22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 592	-347 103
Summa finansiella poster		**-367 717**	**-347 125**
Resultat efter finansiella poster		**-6 478 474**	**-3 470 170**
Årets resultat		**-6 478 474**	**-3 470 170**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	115 608 891	117 227 873
Markanläggningar	10	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	105 617	10 572
Summa materiella anläggningstillgångar		**115 714 508**	**117 238 445**
Summa anläggningstillgångar		**115 714 508**	**117 238 445**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 097 030	1 955 192
Övriga fordringar		92 739	67 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362 699	409 006
Summa kortfristiga fordringar		**1 552 468**	**2 431 673**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 711 446	3 349 376
Summa kassa och bank		**2 711 446**	**3 349 376**
Summa omsättningstillgångar		**4 263 914**	**5 781 049**
SUMMA TILLGÅNGAR		**119 978 422**	**123 019 494**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 320 607	124 510 607
Fond för yttre underhåll		6 659 675	5 975 075
Summa bundet eget kapital		**142 980 282**	**130 485 682**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-46 570 734	-42 415 965
Årets resultat		-6 478 474	-3 470 170
Summa ansamlad förlust		**-53 049 208**	**-45 886 135**
Summa eget kapital		**89 931 074**	**84 599 547**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 000 000	20 000 000
Övriga skulder		35 000	35 000
Summa långfristiga skulder		**22 035 000**	**20 035 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		313 108	782 594
Skatteskulder		61 745	13 195
Övriga skulder		251 613	392 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 385 882	3 196 783
Summa kortfristiga skulder		**8 012 348**	**18 384 947**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**119 978 422**	**123 019 494**

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 478 474	-3 470 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 640 212	1 634 834
Betald skatt		87 151	-27 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-4 751 111**	**-1 862 983**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		858 162	-1 933 474
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 558	4 987 934
Förändring av leverantörsskulder		-469 486	-4 534 146
Förändring av kortfristiga skulder		-951 662	2 124 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-5 331 655**	**-1 218 450**
Investeringsverksamheten			
Laddstolpar		-116 275	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-116 275**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-7 000 000	-5 000 000
Insatser och upplåtelser		11 810 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 810 000**	**-5 000 000**
Årets kassaflöde		**-637 930**	**-6 218 450**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 349 376	9 567 827
Likvida medel vid årets slut		**2 711 446**	**3 349 377**

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 283 404	2 256 488
Hyror bostäder	529 999	601 137
Hyror lokaler	2 370 744	2 304 300
Garageplats	761 370	1 350 036
Fast.skatt	139 326	115 560
	6 084 843	**6 627 521**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 671	12 336
Övriga ersättningar och intäkter	3 050	123 221
Övriga intäkter drift/underhåll	0	52 996
Utdelning brandkontoret	1 804	1 726
Andrahandsuthyrning	1 750	0
	15 275	**190 279**

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga fastighetskostnader	-51 754	-27 680
Fastighetsförsäkring	-69 431	-65 740
Fastighetsskatt	-458 482	-395 802
Tomträttsavgäld	-1 108 400	-1 108 400
Bevakning	-51 208	-144 591
Övriga reparationer	-4 779 367	-1 180 499
Ombyggnation lägenhet	-3 290	-1 669 860
Ombyggnation garage	-420 301	-69 622
Hyregästföreningsavgift	-973	-973
	-6 943 206	**-4 663 167**

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-138 650	-137 410
Obl besiktningskost OVK,hiss	-9 130	-12 913
Hisservice	-145 320	-131 255
Entrémattor	-31 274	-30 828
Kabel-tv	-22 122	-20 690
Bredband	-158 070	-158 092
F-skötsel	-50 800	-49 494
El	-492 617	-313 435
Värme	-1 276 200	-1 338 851
Vatten och avlopp	-157 088	-149 071
Sophämtning	-140 768	-121 888
Källsortering	-57 951	-56 662
Markytor/trädgård	-275 616	-591 548
Sotning	0	-3 729
	-2 955 606	**-3 115 866**

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Porto	-552	-240
Revisionsarvoden	-33 617	-33 770
Rådgivning	-236 384	-32 010
Fastighetsförvaltning	-129 850	-126 299
Möteskostnader	-13 966	-5 729
Kontorsmaterial	0	-7 128
Bankkostnader	-5 086	-5 291
Föreningsavg,	-5 091	-12 765
Datakommunikation	0	-8 085
	-424 546	**-231 317**

Not 7 Personalkostnader inklusive sociala avgifter

	2022	2021
Styrelsearvode	-193 200	-190 400
Lagstadgade sociala avgifter	-54 106	-93 860
Korrigering arvoden 2020	0	-4 800
	-247 306	**-289 060**

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-1 299 180	-1 299 180
Ombyggnad	-341 032	-335 654
	-1 640 212	**-1 634 834**

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerae anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	129 918 078	129 918 078
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**129 918 078**	**129 918 078**
Ackmulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-17 671 357	-16 372 177
Årets avskrivningar enligt plan	-1 299 180	-1 299 180
	-18 970 537	**-17 671 357**
Planenligt restvärde vid årets slut	**110 947 541**	**112 246 721**
Taxeringsvärde		
Byggnad	106 400 000	87 200 000
Mark	202 600 000	141 000 000
	309 000 000	**228 200 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	275 000 000	200 000 000
Lokaler	34 000 000	28 200 000
	309 000 000	**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	-4 783 872	-4 464 070
Årets avskrivningar enligt plan	-319 802	-319 802
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 103 674**	**-4 783 872**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 661 350**	**4 981 152**
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	110 947 541	112 246 721
Ombyggnad	4 661 350	4 981 152
	115 608 891	**117 227 873**

Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - markanläggning	2 569 890	2 569 890
Utgående anskaffningsvärde	**2 569 890**	**2 569 890**
Ackumulerade 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - maskin / tekn.anlägg	317 044	317 044
Nyanskaffningar	116 275	0
Utgående anskaffningsvärde	**433 319**	**317 044**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-306 472	-290 620
Årets avskrivningar enligt plan	-21 230	-15 852
Utgående avskrivning enligt plan	**-327 702**	**-306 472**
Planenligt restvärde vid årets slut	**105 617**	**10 572**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2022-12-31**	**Lånebelopp 2021-12-31**
Nordea Hypotek	3,160	2025-09-29	7 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	1,500	2022-04-13	0	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	5 000 000
Nordea Hypotek	1,390	2024-02-21	5 000 000	5 000 000
			27 000 000	**34 000 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	14 000 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31

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

Underskrifter

Stockholm 20230314

Allan Hennius
Ordförande

Jan-Erik Nilsson

Siv Nordqvist

Elisabeth Lindgren

Kalle Sternberg

Ted Weisberg

Martin Krensler

Min revisionsberättelse har lämnats 20230315

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Bilaga 2

bakertilly

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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2022 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 20230315

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Bilaga 3

Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter till årsstämman 2023-04-17 i Trekanten på Söder.

Valberedning

Lotta Reuterskiöld (omval) (sammankallande)
Åke Dahllöf (omval)
Annica Clark (nyval)

Valberedningen föreslår att:

- Stämman väljer Kalle Sternberg till föreningens ordförande för kommande verksamhetsår.

- Omval sker av Siv Nordqvist som ordinarie ledamot på två år.

- Nyval sker av Allan Hennius som ordinarie ledamot på två år.

- Omval sker av Jan-Erik Nilsson som ordinarie ledamot på två år.

- Omval sker av Ted Weisberg som ordinarie ledamot på ett år.

- Martin Krensler fortsätter som ordinarie ledamot ytterligare ett år.

- Omval sker av Olle Svensson som suppleant på ett år.

- Nyval sker av Ralf Åsberg som suppleant på ett år.