

Brf Trekanten
Org.Nr. 738200-0599

ARSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trekanten i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i gemensamhetslokalen 2020-08-27.
I stämman deltog 15 medlemmar, samtliga röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastighet med beteckning Gåsen 7 registrerades 1952-08-27.
Byggsdes år 1953 för inflyttning år 1953 - 1954.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas försäkring Proinova.

Fler årsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 160	2 118	2 081
Rörelseresultat tkr	255	233	165
Res efter finansiella poster tkr	186	160	113
Balansomslutning tkr	9 600	9 344	9 202
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har en vattenläcka på taket åtgärdats, stambyte i 6 lägenheter,
En drönare har fotograferat taket som såg bra ut.

Övrigt

Föreningen har haft en informationsträff för medlemmarna. Projektledare är anställd för att hålla i stambytet under 2021 och en person som skall göra en ny underhållsplan.

Avtal

Avtal med Q-Park angående parkeringen.
Högtrycksspolarna i Kristianstad angående underhåll av stammar
Serviceavtal för tvättmaskinerna.
Förmånsavtal och gruppavtal för bredband med Com Hem.
C 4 Byrå AB handhar redovisningen.
Avtal med AquaRent angående vattenstammar.
Avtal med T3 för uppsättning av antenn vid skorstenen.

N

Brf Trekanten
Org.Nr. 738200-0599

Ekonomi

Lånen har varit amorteringsbefriade under 2020

Avgifter o hyror

Månadsavgifterna höjdes med 3 % fr. o.m. 1/10 2020.

Pizzeria Oasen har fått hyran halverad fr.o.m 1/4 2020 p.g.a Coronan

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Valberedningen: Ulla-Britt Hall och Marianne Hansson lade fram följande förslag till ny styrelse vilket godkändes på stämman.

Styrelsen samt suppleanter

Ulla-Britt Nelander	ordförande
Emma Jönsson	sekreterare
Linn Offerlind-Ljunggren	ledamot
Sara Pilthammar	ledamot
Kenneth Kronqvist	suppleant
Joakim Book	suppleant

Till valberedningen utsågs: Ulla-Britt Hall på 2 år och Marianne Hansson kvarstår 1 år.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla-Britt Nelander, Sara Pilthammar, Kenneth Kronqvist samt Joakim Book.

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten samt konstituerande möte.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Externrevisorer ordinarie Johan Törnqvist, suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.

Under 2021 kommer en ny underhållsplan att arbetas fram av en konsult.

Framtida underhåll 2021.

Förutom löpande underhåll kommer det att göras stambyte på de kvarvarande lägenheterna.

Ekonomi

Samtliga lån har rörlig 3 månaders ränta.

Nytt lånelöfte från banken finns för att finansiera stambytet.

Brf Trekanten
Org. Nr. 738200-0599

Månadsavgifter

Under 2021 kommer månadsavgifterna att vara oförändrade fram tills man vet kostnaden för stambytet.

Eget kapital

Förändring av eget kapital

	Insatser	uppskri och yttre fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 500	3 594 776	-87 385	159 765
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			163 720	-159 765
Avsättning yttre fond		77 523	-77 523	
Uttag yttre fonden		-216 554	216 554	
Årets avskrivning uppskrivningsfond		-107 500	107 500	
Årets resultat				185 672
	58 500	3 348 245	322 866	185 672

Yttre fonden uppgår till 123 112 kr och uppskrivningsfonden till 3 225 133 kr vid årets slut.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 185 672,27 balanseras i ny räkning

Årets vinst	185 672,27
Balanserat resultat	322 866,44
Summa	508 538,71

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

Brf Trekanten
Org. Nr 738200-0599

Resultaträkning (kr)		2020	2019
Nettoomsättning	Not 1	2 160 106	2 114 109
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 2	-1 483 312	-1 529 702
Personalkostnader	Not 3	-93 464	-74 479
Avskrivningar		-328 652	-280 584
		-1 905 428	-1 884 765
Rörelseresultat		254 678	229 344
Finansiella poster	Not 4		
Räntekostnader		-69 006	-69 579
		-69 006	-69 579
Resultat efter finansiella poster		185 672	159 765
Årets Resultat		185 672	159 765

Brf Trekanten
Org. Nr 738200-0599

Balansräkning (kr)		2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 5		
Byggnader o mark		8 779 120	7 544 752
Inventarier		165 139	188 170
		<u>8 944 259</u>	<u>7 732 922</u>
Summa anläggningstillgångar		8 944 259	7 732 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 6	39 514	41 438
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 7	61 075	59 426
		<u>100 589</u>	<u>100 864</u>
Kassa och bank	Not 8	555 076	1 510 282
Summa omsättningstillgångar		655 665	1 611 146
SUMMA TILLGÅNGAR		9 599 924	9 344 068

Brf Trekanten
Org. Nr. 738200-0599

Balansräkning (kr)		2020	2019
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Insatser		58 500	58 500
Uppskrivningsfond	Not 9	3 225 133	3 332 633
Yttre underhållsfond		123 112	262 143
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fritt eget kapital		322 866	-87 384
Årets resultat		185 672	163 720
Summa eget kapital		3 915 283	3 729 612
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10		5 249 020
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		11 248	11 248
Leverantörsskulder		139 960	87 355
Kortfrit. del låneskuld kreditinstitut		5 249 020	
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	Not 11	261 312	248 294
Övr. kortfr skulder		23 100	18 539
		5 684 640	365 436
Summa skulder		5 684 640	5 614 456
Summa skulder och eget kapital		9 599 923	9 344 068

Brf Trekanten
Org. Nr. 738200-0599

Allmänna redovisningsprinciper

Tilläggsupplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Föreningen tillämpar BFANAR 2012:1 (K3)

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknat med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd.

Avskrivning är gjord med 3,45 % på ingående anskaffningsvärde.

Under 2020 har avskrivningar ändrats till att följa K 3.

Inventarier

Avskrivning sker på anskaffningsvärdet med en beräknad livslängd på 10 - 20 år.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 857 570	1 843 232
	Bredband	75 036	77 072
	Hyror garage o förråd	48 600	48 875
	Hyra lokal inkl. värme	61 874	98 999
	Övrigt	117 026	45 931
	Summa	2 160 106	2 114 109
Not 2	Drift	2020	2019
	EI	126 568	148 099
	Värme	258 458	282 537
	Vatten	100 601	86 573
	Renhållning	64 104	63 912
	Tv utbud	187 603	183 372
	Underhåll	316 730	375 766
	Övriga fastighetskostnader	336 214	322 468
	Revision o adm arvode	69 133	63 902
	Förvaltningskostnader	2 988	3 073
	Konsultarvode	20 913	
	Summa	1 483 312	1 529 702

Brf Trekanten
Org.nr 738200-0599

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

	2020	2019
Arvoden		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	54 800
Vicevärd, trädgård	7 000	7 000
Sociala kostnader	16 464	12 679
Summa	93 464	74 479

Not 4 Finansiella poster

	2020	2019
Räntekostnader	69 006	69 579
Summa	69 006	69 579

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2019	2019
Föreningen äger fastigheten Gåsen 7 i Kristianstad		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 197 704	11 197 704
Årets anskaffningar	1 539 989	
Utgående anskaffningsvärde	12 737 693	11 197 704
Ack .avskrivningar	-3 652 952	-3 395 399
Årets avskrivningar	-305 621	-257 553
Summa	-3 958 573	-3 652 952
Bokförda värden	8 779 120	7 544 752

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 25 841 000 sek varav markvärde 7 666 000 sek.

Inventarier		
Ingående planenligt restvärde	301 166	301 166
Under året införskaffat		
Summa utgående planenligt restvärde	301 166	301 166
Ack .avskrivningar	-112 996	-89 965
Årets avskrivningar	-23 031	-23 031
Summa avskrivningar	-136 027	-112 996
Bokfört värde	165 139	188 170

Not 6 Övriga fordringar

	2020	2019
Skattefordringar	38 889	40 813
Skattekontot	625	625
Summa	39 514	41 438

2

Brf Trekanten
Org. Nr. 738200-0599

Not 7 Förutbet. Kostnader/Upplup. Intäkter	2020	2019
Com Hem	46 947	46 890
Försäkring	14 128	12 536
Summa	61 075	59 426

Not 8 Kassa o bank	2020	2019
Sparbanken Skåne	543 403	1 501 380
Sparbanken Skåne	5 701	5 701
Sparbanken Skåne	5 704	2 755
Kassa	268	446
Summa	555 076	1 510 282

Not 9 Uppskrivningsfond	2020	2019
IB uppskrivningsfond	3 332 633	3 440 138
lanspråktagande för avskrivning	-107 500	-107 505
UB uppskrivningsfond	3 225 133	3 332 633
Tillgångens värde i balansräkningen om den inte hade skrivits upp	5 553 984	4 212 119

Not 10 Skuld till kreditinstitut	2020	2019
Långgivare Räntesats		
Swedbank Hypotek 1,082% rörlig ränta	1 750 000	1 750 000
Swedbank Hypotek 1,082% rörlig ränta	1 750 000	1 750 000
Swedbank Hypotek 1,082% rörlig ränta	1 749 020	1 749 020
Summa	5 249 020	5 249 020

Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år 175 644

Del av långfristiga skuld som amorteras inom 5 år 878 220 702 560

Enl. ny rekommendation skall lån som skall konverteras inom ett år eller är rörliga, rubriceras som kortfristiga skulder.

Styrelsen har dock ingen avsikt att säga upp lånen eller gör mer amorteringar än det som anges ovan.

Alltså anser styrelsen att de lånen kommer att vara kvar under flera år framöver.

Not 11 Uppl. kostnader/Förutb.intäkter	2020	2019
Räntor	9 908	17 847
Revisionsarvode	9 500	9 000
Löner och soc avgifter, AMF	16 264	12 479
Förutbetalda hyror	169 186	150 134
Prlm.skatt	8 181	8 181
Ei	13 253	13 568
C 4 energi	35 020	37 085
Summa	261 312	248 294

2

Brf Trekanten
Org. Nr. 738200-0599

Ställda panter

Ställda panter	2020	2019
Uttagna pantbrev	6 474 000	6 474 000

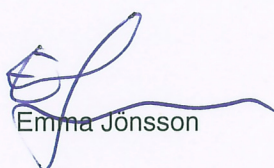
Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

Framtida väsentliga händelser

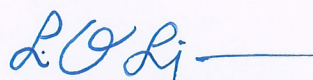
Under 2021 kommer det att göras ett stambyte i resterande lägenheter samt en ny underhållsplan skall arbetas fram.

Kristianstad 2021-02-21

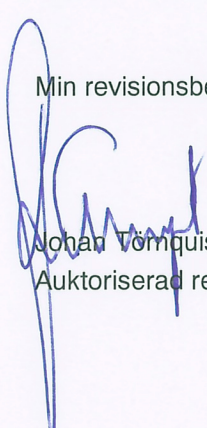

Ulla-Britt Nelander


Emma Jönsson


Sara Pilthammar


Linn Offerlind-Ljunggren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-12


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trekanten

Org.nr 738200-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trekanten för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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, förfälskning, 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 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Kristianstad den 12 april 2021


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor