

Årsredovisning
för
Brf Trekanten 1

769612-8953

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Trekanten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och har sitt säte i Kungsängen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:292, med en areal på 5185 kvm, i Upplands-Bro kommun den 15 juni 2006. Föreningen består av tre flerbostadshus i tre våningar, med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 154 m². Uppvärmning sker via bergvärme. Föreningen disponerar 25 öppna parkeringsplatser, varav 23 platser försedda med motorvärmare och 2 platser för laddning av el-bilar, samt fyra parkeringsplatser för gäster.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB t.o.m. 2024-10-31 och hos Folksam från 2024-11-01. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av officialservitut för gång- och cykelväg och ledningsrätt för vatten och avlopp.

Nyckeltal

Presenteras i den ekonomiska redovisningen under rubriken Flerårsöversikt. Förklaringar till nyckeltalen finns under Not 1 Redovisningsprinciper.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för planerat underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avses kunna nyttjas till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades under året, främst med avseende på aktuell fasadrenovering.

Förvaltning

Antal anställda, teknisk och ekonomisk förvaltning

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

Övriga avtal

Upplands-Bro kommun	Rest- och matavfall, samt el-avfall
Upplands-Bro kommun	Återvinning
Telia Sonera Sverige	Grundavtal: fiber, fastighetsnät
Telia Sonera Sverige	Tilläggsavtal: TV, bredband, telefoni
Stockholms Hiss-service	Service och underhåll av hissar (nytt avtal under året)
Kone	Service och underhåll av hissar (avslutat under året)
Kiwa	Besiktning av hissar
DJ Driftteknik	Ventilation, fläktar
Ready Steady Clean	Städning trapphus, entréer och hissar
Energiinstallation i Sverige	Service av bergvärmesystem (tom 15 januari 2024)
Energivärme i Stockholm	Service av bergvärmesystem (nytt avtal 2024)
Tele2	TV-grundutbud via FiberKoax-nät
Upplands-Bro Fastighetsservice	Vinterunderhåll
Vattenfall	Elavtal
Upplands-Bro Fastighetsservice	Trädgårdsskötsel (enligt avrop)

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2024-01-01 och med ytterligare 9% från 2024-10-01.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 5

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

Peter Ottosson	Ledamot	Ordförande
Christina Dahlin Wibom	Ledamot	Sekreterare
Margareta Unroth	Ledamot	Kassör
Bjarne Lundholm	Suppleant	
Leif Unroth	Suppleant	
Marie Hammer	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.
Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB t.o.m. 2024-10-31 och hos Folksam från 2024-11-01.

Valberedning

Hans Anderson Sammankallande
Svante Wibom

Revisorer

Rävisor AB
David Walman Ordinarie
Jonas Norén Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar reviderades och antogs av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023, samt extra föreningsstämma den 15 oktober 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2023.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 (36) medlemmar.

1 (1) lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

2024 års ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj.

Föreningen har sitt säte i Kungsängen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya lagar som trätt i kraft om återvinning av förpackningar och om hantering av övrigt avfall

Nytt serviceavtal med Energivärme i Stockholm AB

Nytt avtal för service av hissar tecknades under året med Stockholms Hiss-service

Revidering av underhållsplanen

Styrelsens fasadgrupp hade kontinuerliga avstämningsmöten med JM om fasadrenoveringen

Fasadrenoveringen slutbesiktigades i december

Utbyte av bergvärmesystemet

Utbyte av hissbelysning till LED och larmtelefon till mobil GSM-lösning

Deltagande i samverkansgrupp för Kungsängens centrumnära Brf-föreningar

Deltagande i möten för Grannsamverkan

Tecknande av nytt rörligt elavtal med Vattenfall fr.o.m. 2024-10-01

Nytt försäkringsavtal med Folksam

Nytt avtal om trädgårdsskötsel för 2025 tecknades med Sansjö Trädgård

Periodisk brandskyddskontroll utfördes

Föreningen har ett underskott i resultaträkningen som beror på reglerna om hur intäkter och kostnader ska redovisas. Avskrivningar är en kostnadspost i resultaträkningen, men själva utgiften har redan skett vid anskaffningen och därför inte likviditetspåverkande. Kassaflödet är negativt, vilket främst beror på totalrenovering av bergvärmesystemet och upprustning av hissar. Styrelsen anpassar årsavgifter för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 944,30	1 777,43	1 493,20	1 631,88
Resultat efter finansiella poster	-1 133,08	-388,92	-239,00	73,22
Soliditet (%)	66	66	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	940,00	825,00	693,00	758,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 819,00	9 865,00	10 046,00	10 324,00
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 819,00	9 865,00	10 046,00	10 324,00
Sparande för underhåll och återinvesteringar per kvm (kr/kvm)	129,00	121,00	54,00	119,00
Räntekänslighet (%)	11	11	14	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197,00	162,00	140,00	143,00
Bokfört värde för fastigheten per kvm boyta, kr	29 194	29 471	29 749	29 889
Genomsnittlig skuldränta, %	2,54	2,40	1,13	0,79
Fastighetens belåningsgrad	33,18	32,75	32,98	33,54

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 112 000	25 673 000	624 100	-126 134	-393 863	42 889 103
Avsättning Underhållsfond			53 850	-53 850		0
Disposition av föregående års resultat:				-393 863	393 863	0
Årets resultat					-1 129 365	-1 129 365
Belopp vid årets utgång	17 112 000	25 673 000	677 950	-573 847	-1 129 365	41 759 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-573 847
årets förlust	-1 129 365
	-1 703 212

behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	53 850
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-624 100
i ny räkning överföres	-1 132 962
	-1 703 212

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

Resultaträkning	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 111 607	1 901 189
Övriga rörelseintäkter		-70 111	-35 226
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 041 496	1 865 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 912 634	-1 028 082
Övriga externa kostnader	2	-94 677	-89 166
Personalkostnader		-54 090	-48 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-597 663	-597 663
Summa rörelsekostnader		-2 659 064	-1 762 918
Rörelseresultat		-617 568	103 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 902	18 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 415	-510 171
Summa finansiella poster		-515 513	-491 971
Resultat efter finansiella poster		-1 133 081	-388 926
Resultat före skatt		-1 133 081	-388 926
Skatter			
Skatt på årets resultat		3 716	-4 937
Årets resultat		-1 129 365	-393 863

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	62 883 897	63 481 560
Summa materiella anläggningstillgångar		62 883 897	63 481 560
Summa anläggningstillgångar		62 883 897	63 481 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		407 692	347 066
Övriga fordringar		2 574	2 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 253	73 162
Summa kortfristiga fordringar		453 519	422 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		392 427	987 361
Summa kassa och bank		392 427	987 361
Summa omsättningstillgångar		845 946	1 409 765
SUMMA TILLGÅNGAR		63 729 843	64 891 325

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 785 000	42 785 000
Fond för yttre underhåll		677 950	624 100
Summa bundet eget kapital		43 462 950	43 409 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-573 847	-126 134
Årets resultat		-1 129 365	-393 863
Summa fritt eget kapital		-1 703 212	-519 997
Summa eget kapital		41 759 738	42 889 103
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 050 000	21 150 000
Summa långfristiga skulder		21 050 000	21 150 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		63 282	56 183
Skatteskulder		77 256	79 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		679 567	616 510
Summa kortfristiga skulder		920 105	852 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 729 843	64 891 325

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01	2023-01-01
1	-2024-12-31	-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-617 568	103 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	597 663	597 663
Erhållen ränta	24 360	7 064
Erlagd ränta	-537 415	-510 171
Betald inkomstskatt	61	36 258

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-532 899	233 859
--	----------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-60 626	85 449
Förändring av kortfristiga fordringar	27 451	-1 543
Förändring av leverantörsskulder	7 099	17 382
Förändring av kortfristiga skulder	64 041	150 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-494 934	485 564

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-100 000	-488 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-488 716

Årets kassaflöde	-594 934	-3 152
------------------	----------	--------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	987 361	990 513
Likvida medel vid årets slut	392 427	987 361

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 samt BRNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Förbättring av fastigheten	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande för underhåll och återinvesteringar per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Bokfört värde för fastigheten per kvm boyta, kr
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Fastighetsdrift

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	61 500	60 000
Trädgårdsskötsel	49 088	77 982
Snöröjning	54 625	54 875
Hisserviceavtal	135 946	68 335
Reparation underhåll	810 825	70 688
Fastighetsel	332 823	276 229
Vatten och avlopp	90 665	72 941
Avfallshantering	40 632	83 136
Fastighetsförsäkring	54 802	54 475
Kabel TV	19 769	19 033
Fastighetsavgift	39 120	38 136
Städning	58 500	58 500
Bredband/Datakommunikation	73 029	64 408
Underhåll huskropp utvändigt	91 309	29 344
	1 912 633	1 028 082

Not 2 Externa kostnader

	2024	2023
Telefonkostnader	9 023	9 646
Revisor	11 113	11 113
Styrelsemöte / gemensamma aktiviteter	1 587	2 381
Administrativa kostnader	64 316	62 500
Övriga kostnader		3 526
	8 638	
	94 677	89 166

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 126 070	59 126 070
Ingående avskrivningar	-4 498 647	-3 907 386
Årets avskrivningar	-591 261	-591 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 089 908	-4 498 647
Utgående redovisat värde	54 036 162	54 627 423

Not 4 Förbättring av fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 021	64 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 021	64 021
Ingående avskrivningar	-44 814	-38 412
Årets avskrivningar	-6 402	-6 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 216	-44 814
Utgående redovisat värde	12 805	19 207

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek nr 415534, rta 1,070% Bunden t.o.m 2025-03-01	11 300 000	11 300 000
Stadshypotek nr 624759, rta 4,270% Bunden t.o.m 2026-06-30	4 850 000	4 950 000
Stadshypotek nr 624760, rta 4,110% Bunden t.o.m 2027-06-30	5 000 000	5 000 000
Varav kortfristig del	-100 000	-100 000
	21 050 000	21 150 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 050 000	21 150 000
	21 050 000	21 150 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 7 Fastighetsinteckningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000
	25 200 000	25 200 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ottosson
Ordförande

Margareta Unroth

Christina Dahlin Wibom

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor