



# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass Org. nr 769628-5928

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

**Föreningens fastighet**, Talgdanken 3 i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-18.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Lövholmsvägen 74-88. Fastigheten färdigställdes 2016 och har värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5601 kvm, varav 5299 kvm utgör lägenhetsyta och 302 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage.

### Lägenhetsfördelning

24 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Samtliga 67 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det också cykel-, barnvagns- och städrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Föreningen har 1 uthyrd lokal med följande löptid:

<b>Lokal</b>	<b>Löptid t.o.m.</b>
Puls & Träning AB	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har år 2017 erhållit 2 026 Kkr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokalen. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

**Väsentliga servitut** avseende underjordiska ledningar samt gångväg för allmänheten belastar föreningens fastighet.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Grind mot gata vid innergård	2019
Låsskydd	2019
Montage hyllor i källarutrymme	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med JM@Home AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB. Förvaltningsavtal gällande föreningens parkeringsplatser har föreningen tecknat med Aimo Park Sweden AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt.** Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 119 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 120 st. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Eliasson	ledamot/ordf.
Björn Hagberg	ledamot
Anders Stengård	ledamot
Thomas Käll	ledamot
Anna Stahlin Granath	ledamot
Rodrigo Corvalan Vivedes	suppleant
Helena Holmgren	suppleant
Susanna Honnér Regnstrand	suppleant
Ola Engvall	suppleant

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Käll	ledamot/ordf.
Anders Stengård	ledamot
Susanna Honnér Regnstrand	ledamot
Christian Wätz	ledamot
Elias Buske	ledamot
Helena Holmgren	suppleant
Rodrigo Corvalan Vivedes	suppleant
Ola Engvall	suppleant

Till **revisor** har Per Andersson, Öhrlings PWC AB, valts och till revisorssuppleant har Markus Petersson, Öhrlings PWC AB, valts.

**Valberedningen** består av Anton Holgersson och Alexander Brantehed.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens lokalhyresgäst, Puls & Träning, hamnade i tillfälliga ekonomiska problem under våren, till följd av pandemin. Hyresgästen bad om en tillfällig rabatt på hyran under andra kvartalet som föreningen valde att bevilja mot att hyresavtalet förlängdes ytterligare tre år till 2025-09-30. Föreningen ansökte om att få tillbaka hälften av rabatten från Länsstyrelsen. Ansökan beviljades och stödet har utbetalats.

Föreningen har, tillsammans med lokalhyresgästen, bekostat ett antal ljuddämpande åtgärder i gymmet då vissa medlemmar har upplevt en del ljud från gymmet som störande.

I garaget har låskolven till garageporten bytts ut. Detta för att det ska vara möjligt att öppna garageporten med nyckel i det fall blippen inte fungerar.

Filter i lägenheterna har i sedvanlig ordning bytts ut i december.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på lägre reparation- och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2020 minskat, vilket beror på de amorteringar som föreningen har gjort samt en lägre räntenivå på ett av föreningens lån.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny låskolv i garage	11
Reparation av garagedörr	6
Byte av filter	38

**Föreningens planerade åtgärder** under kommande räkenskapsår beräknas till 250 Kkr, se nedan.

Planerad åtgärd	Kostnad /Kkr.
Installation av tio laddboxar i garaget	219*
Säkerhetsåtgärder i garaget	31

\*varav hälften erhålls som bidrag från Naturvårdsverket

**Planerat underhållsbehov.** Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>171 618 000</b>	<b>114 007 000</b>	<b>308 055</b>	<b>941 415</b>	<b>563 515</b>	<b>287 437 985</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			168 030	-168 030		
Balanseras i ny räkning				563 515	-563 515	
Årets resultat					666 833	666 833
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 618 000</b>	<b>114 007 000</b>	<b>476 085</b>	<b>1 336 900</b>	<b>666 833</b>	<b>288 104 818</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	5 243	5 313	4 392
Resultat efter finansiella poster, Kkr	667	564	584
Soliditet, %	79,16	78,69	77,70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr *	715	715	715
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 148	14 531	15 286
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	13 385	13 748	14 462
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 387	32 387	32 387
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,41	1,46	1,46
Fastighetens belåningsgrad, % ***	20,70	21,17	22,08

\* Årsavgift inkl triple play men exkl varmvatten

\*\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 336 900
Årets resultat	666 833
	<hr/>
	2 003 733
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	168 030
I ny räkning överföres	1 835 703
	<hr/>
	2 003 733

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 209 191	5 313 030
Övriga rörelseintäkter	3	33 509	9 100
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 242 700</b>	<b>5 322 130</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 628 001	-1 797 676
Övriga externa kostnader	5	-171 534	-142 734
Personalkostnader	6	-122 008	-127 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 582 299	-1 553 528
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 503 842</b>	<b>-3 620 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 738 858</b>	<b>1 701 134</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 072 025	-1 137 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 072 025</b>	<b>-1 137 619</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>666 833</b>	<b>563 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>666 833</b>	<b>563 515</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	362 237 002	363 787 852
Inventarier, verktyg och installationer	8	280 358	311 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>362 517 360</b>	<b>364 099 659</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>362 517 360</b>	<b>364 099 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		98 607	5 485
Övriga fordringar	9	95 584	252 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	176 447	159 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>370 638</b>	<b>417 727</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 061 371</b>	<b>758 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 432 009</b>	<b>1 175 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>363 949 369</b>	<b>365 275 420</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	285 625 000	285 625 000
Fond för yttre underhåll	476 085	308 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>286 101 085</b>	<b>285 933 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 336 901	941 415
Årets resultat	666 833	563 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 003 734</b>	<b>1 504 930</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>288 104 819</b>	<b>287 437 985</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	54 680 000	75 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>54 680 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	20 290 000	2 000 000
Leverantörsskulder	60 990	77 470
Aktuell skatteskuld	101 720	178 670
Övriga skulder	31 453	12 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 387	568 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 164 550</b>	<b>2 837 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>363 949 369</b>	<b>365 275 420</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 738 858	1 701 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 582 299	1 553 528
Erlagd ränta	-1 072 025	-1 137 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 249 132</b>	<b>2 117 043</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-93 122	-5 485
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	140 211	107 252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-16 480	-1 814
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	53 596	49 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 333 337</b>	<b>2 266 404</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-314 485
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-314 485</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-2 030 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 030 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>303 337</b>	<b>-48 081</b>
Likvida medel vid årets början	758 034	806 115
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 061 371</b>	<b>758 034</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Avskrivningsprincip**

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer och inventarier	10 år

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Fastighetsskatt**

Föreningen är skattebefriad från värdeåret 2016 och 15 år framåt avseende bostadsdelen. För lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter bostäder	3 610 373	3 610 727
	Hyresintäkter lokaler	577 456	659 568
	Fastighetsskatt lokaler	48 706	48 706
	Hyresintäkter garage	703 082	719 617
	Intäkter IT-kommunikation & TV	177 056	176 880
	Intäkter varmvattenförbrukning	92 586	94 511
	Övriga intäkter	-68	3 021
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 209 191</b>	<b>5 313 030</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättningar	0	9 100
	Erhållna statliga bidrag	33 509	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 509</b>	<b>9 100</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Teknisk förvaltning	359 848	338 928
	Fastighetsel	217 384	229 190
	Uppvärmning	281 081	317 239
	Vatten	91 092	92 087
	Sophämtning	87 468	41 352
	IT-kommunikation & TV	180 451	172 294
	Fastighetsförsäkring	30 598	26 775
	Fastighetsskatt	93 240	93 240
	Parkerings tjänst	70 982	73 895
	Reparationer & underhåll	134 075	290 280
	Entrémattor	34 645	34 180
	Övriga driftkostnader	47 137	88 216
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 628 001</b>	<b>1 797 676</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	71 038	69 301
	Revisionsarvode	28 932	30 535
	Kostnader för styrelsemöte & föreningsstämma	24 406	22 534
	Övriga externa kostnader	47 158	20 364
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>171 534</b>	<b>142 734</b>

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	95 200	94 604
	Lön	0	3 720
	Sociala avgifter	26 808	28 734
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>122 008</b>	<b>127 058</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	368 058 000	368 058 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 058 000	368 058 000
	Ingående avskrivningar	-4 270 148	-2 719 298
	Årets avskrivningar	-1 550 850	-1 550 850
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>362 237 002</b>	<b>363 787 852</b>
	Redovisat värde byggnader	181 028 362	182 579 212
	Redovisat värde mark	181 208 640	181 208 640
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>362 237 002</b>	<b>363 787 852</b>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	190 324 000	190 324 000
	126 600 000	126 600 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	314 485	0
	Inköp	0	314 485
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 485</b>	<b>314 485</b>
	Ingående avskrivningar	-2 678	0
	Årets avskrivningar	-31 449	-2 678
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 127</b>	<b>-2 678</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 358</b>	<b>311 807</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 9	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Fordran Entreprenör	0	250 317
	Skattekonto	95 584	2 311
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>95 584</b>	<b>252 628</b>

## NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna garageintäkter	59 525	53 760
	Upplupna varmvattenintäkter	43 003	45 765
	Förutbetald fastighetsförsäkring	16 823	13 496
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 487	17 759
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 609	28 834
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>176 447</b>	<b>159 614</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller till betalning inom 2 till 5 år	54 680 000	8 000 000
	Förfaller till betalning efter 5 år	0	67 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>54 680 000</b>	<b>75 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,18		18 750 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,38	500 000	18 750 000
Stadshypotek	2025-03-01	2,10	500 000	18 750 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,92	540 000	18 720 000
<b>Summa</b>			<b>1 540 000</b>	<b>74 970 000</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-1 540 000</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-18 750 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>54 680 000</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	453 014	365 608
	Förutbetald moms	0	-14 977
	Upplupen fastighetsel	22 185	16 074
	Upplupen uppvärmning	32 510	39 230
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	90 286	84 766
	Upplupet revisionsarvode	27 000	25 000
	Övriga upplupna kostnader	55 392	53 122
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>680 387</b>	<b>568 823</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>82 500 000</b>	<b>82 500 000</b>

### Not 14 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet gällande Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-

Thomas Käll

Anders Stengård

Susanna Honnér Regnstrand

Christian Wätz

Elias Buske

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TREKANTENS TERRASS** 769628-5928 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 09:09:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS KÄLL

Datum

Thomas Käll

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 09:11:52 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Herman Stengård

Datum

Anders Stengård

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 09:34:48 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanna Honnér Regnstrand

Datum

Susanna Honnér Regnstrand

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 09:15:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Oskar Christian Wätz

Datum

Christian Wätz

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 09:11:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIAS BUSKE

Datum

Elias Buske

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 10:55:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass, org.nr 769628-5928

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 10:57:08 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post