

# Årsredovisning 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
TREKANTENS TERRASS

769628-5928



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TREKANTENS TERRASS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-27.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Äkta förening*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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.

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Talgdanken 3, vilken förvärvades 2015-06-18. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, innehållande 67 bostadsrätter och 1 lokal på adressen Lövholmsvägen 74-88 i Stockholm. Fastigheten färdigställdes år 2016 och har värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 601 kvm, varav 5 299 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

Föreningen har 1 uthyrd lokal med följande löptid:

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har år 2017 erhållit 2 026 tkr 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

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering 2021-05-18 avgick Anders Stengård som ledamot och Ola Engwall, Rodrigo Vivedes och Helena Holmgren som suppleanter. Sedan dess har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Käll	ordförande
Elias Buske	ledamot
Christian Wätz	ledamot
Sanne Nordström	ledamot
Susanna Honnér Regnstrand	ledamot
Henrik Sandberg	suppleant

#### Valberedning

Valberedningen består av Mikael Berglund och Alexander Brantehed.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Till revisor har Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, valts.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Antal styrelsemöten 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.

Utförda historiska underhåll

- 2020 Ny låskolv i garage
- 2020 Reparation av garagedörr
- 2020 Byte av filter
- 2019 Grind mot gata vid innergård
- 2019 Låsskydd
- 2019 Montage hyllor i källarutrymme

Planerade underhåll

- 2022 OVK
- 2022 Stamspolning
- 2022 Underhåll av träpartier i entréer

Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

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.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2020. Förändringen beror främst på högre driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2021 minskat med 95 tkr, vilket beror på att ett av föreningens fyra lån har omförhandlats samt de amorteringar som föreningen har gjort.

I resultatet 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 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

### Förändringar i avtal

Under året har föreningens avtal för teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel omförhandlats. Efter att ha fått in offerter från två olika bolag valde styrelsen att förlänga avtalet med JM@Home.

### Underhåll / Investeringar

Under året har 10 laddplatser för elbilar installerats i garaget. Totala investeringskostnaden uppgick till 219 tkr, varav halva kostnaden täcktes av bidrag från Naturvårdsverket. I garaget har också ett nytt larmsystem installerats till en kostnad om 28 tkr.

Under hösten genomfördes 5-årsbesiktningen av fastigheten tillsammans med JM och en oberoende besiktningsman. De anmärkningar som JM ska åtgärda i de gemensamma utrymmena kommer att påbörjas under 2022. Styrelsen har gjort en plan för de underhållsåtgärder som åligger föreningen.

I december byttes, i likhet med tidigare år, ventilationsfilter i samtliga lägenheter.

### Övriga uppgifter

Under våren anordnades den sedvanliga vårstädningen. För att kunna identifiera cyklar utan ägare märktes alla cyklar upp.

I december genomfördes en kombinerad loppis och glöggmingel, vilket blev väldigt uppskattat bland medlemmarna. Styrelsen ser möjligheter att ytterligare utveckla konceptet till nästa år.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 274 205	5 242 700	5 313 031	5 431 489
Resultat efter fin. poster	564 800	666 833	563 515	665 054
Soliditet, %	80	79	79	78
Yttre fond	644 115	476 085	308 055	140 025
Taxeringsvärde	190 324 000	190 324 000	190 324 000	147 543 000
Bostadsyta, kvm	5 299	5 299	5 299	5 299
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	681	681	681	682
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 763	14 148	14 531	14 908
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,41	1,46	1,46
Belåningsgrad, %	20,11	20,70	21,17	22,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	171 618 000	-	-	171 618 000
Upplåtelseavgifter	114 007 000	-	-	114 007 000
Fond, yttre underhåll	476 085	-	168 030	644 115
Balanserat resultat	1 336 901	666 833	-168 030	1 835 703
Årets resultat	666 833	-666 833	564 800	564 800
<b>Eget kapital</b>	<b>288 104 818</b>	<b>0</b>	<b>564 800</b>	<b>288 669 618</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 835 703
Årets resultat	564 800
<b>Totalt</b>	<b><u>2 400 503</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 030
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 989
Balanseras i ny räkning	2 305 462
	<b><u>2 400 503</u></b>



Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 274 205	5 209 258
Rörelseintäkter		4	33 441
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 274 209</b>	<b>5 242 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 842 732	-1 616 858
Övriga externa kostnader	7	-175 722	-182 677
Personalkostnader	8	-123 916	-122 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 591 377	-1 582 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 733 746</b>	<b>-3 503 842</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 540 463</b>	<b>1 738 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-975 663	-1 072 025
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-975 663</b>	<b>-1 072 025</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>564 800</b>	<b>666 833</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>564 800</b>	<b>666 833</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	360 686 158	362 237 002
Inventarier och installationer	11	360 953	280 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 047 111</b>	<b>362 517 360</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>361 047 111</b>	<b>362 517 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		87 934	98 607
Övriga fordringar	12	3 699	95 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	265 032	176 447
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>356 665</b>	<b>370 638</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 091 838	1 061 370
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 091 838</b>	<b>1 061 370</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 448 503</b>	<b>1 432 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>362 495 613</b>	<b>363 949 368</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		285 625 000	285 625 000
Fond för yttre underhåll		644 115	476 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>286 269 115</b>	<b>286 101 085</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 835 703	1 336 901
Årets resultat		564 800	666 833
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 400 503</b>	<b>2 003 733</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>288 669 618</b>	<b>288 104 818</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	53 140 000	54 680 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 140 000</b>	<b>54 680 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 790 000	20 290 000
Leverantörsskulder		210 820	60 990
Skatteskulder		3 506	101 720
Övriga kortfristiga skulder		40 674	31 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	640 995	680 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 685 995</b>	<b>21 164 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>362 495 613</b>	<b>363 949 368</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 061 370</b>	<b>758 034</b>
Resultat efter finansiella poster	564 800	666 833
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 591 377	1 582 299
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 156 177</b>	<b>2 249 132</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 973	47 089
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 445	37 116
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 191 595</b>	<b>2 333 337</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-235 565	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-235 565</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Erhållet statligt bidrag	114 437	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 040 000	-2 030 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 925 563</b>	<b>-2 030 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>30 467</b>	<b>303 337</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 091 838</b>	<b>1 061 371</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Trekantens Terrass har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83%
Installationer	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållna statliga bidrag	0	33 509
Fastighetsskatt lokaler	48 708	48 706
Hysesintäkter, garage	693 080	703 082
Hysesintäkter, lokaler	630 368	577 456
Intäkter, TV/Bredband	176 880	177 056
Intäkter, elförbrukning laddbox	4 339	0
Intäkter, varmvattenförbrukning	92 912	92 586
Årsavgifter, bostäder	3 610 725	3 610 373
Övriga intäkter	17 197	-68
<b>Summa</b>	<b>5 274 209</b>	<b>5 242 699</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Entrémattor	36 262	34 645
Parkerings tjänst	63 893	70 982
Snöröjning/sandning	69 036	8 273
Teknisk förvaltning	345 424	333 367
Övrigt	76 076	45 196
<b>Summa</b>	<b>590 691</b>	<b>492 463</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsskador	14 699	14 466
Reparationer	73 630	81 256
Underhåll	72 989	38 353
<b>Summa</b>	<b>161 318</b>	<b>134 075</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	239 116	217 384
Sophämtning	87 960	87 468
Uppvärmning	296 519	281 081
Vatten	122 275	91 092
<b>Summa</b>	<b>745 870</b>	<b>677 025</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	53 693	30 598
Fastighetsskatt	93 240	93 240
Serviceavtal mättjänster	9 023	9 006
TV/Bredband	188 897	180 451
<b>Summa</b>	<b>344 853</b>	<b>313 295</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	74 342	71 038
Konsultkostnader	10 573	0
Kostnader för styrelsemöte och föreningsstämma	23 983	24 406
Revisionsarvoden	26 338	28 932
Övriga externa kostnader	40 486	58 301
<b>Summa</b>	<b>175 722</b>	<b>182 677</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	27 316	26 808
Styrelsearvoden	96 600	95 200
<b>Summa</b>	<b>123 916</b>	<b>122 008</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	975 294	1 071 030
Övriga räntekostnader	369	995
<b>Summa</b>	<b>975 663</b>	<b>1 072 025</b>



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	368 058 000	368 058 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>368 058 000</u>	<u>368 058 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 820 998	-4 270 148
Årets avskrivning	-1 550 844	-1 550 850
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-7 371 842</u>	<u>-5 820 998</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>360 686 158</u></u>	<u><u>362 237 002</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	181 208 640	181 208 640
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 600 000	126 600 000
Taxeringsvärde mark	63 724 000	63 724 000
<b>Summa</b>	<b>190 324 000</b>	<b>190 324 000</b>
<b>Not 11, Inventarier och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	314 485	314 485
Inköp	121 128	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>435 613</u>	<u>314 485</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-34 127	-2 678
Avskrivningar	-40 533	-31 449
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-74 660</u>	<u>-34 127</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>360 953</u></u>	<u><u>280 358</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	2 035	95 584
Övriga fordringar	1 664	0
<b>Summa</b>	<b>3 699</b>	<b>95 584</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	18 874	18 487
Försäkringspremier	36 868	16 823
TV/Bredband	31 004	29 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 286	111 490
<b>Summa</b>	<b>265 032</b>	<b>176 447</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-03-01	1,38 %	18 250 000	18 750 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	2,10 %	18 250 000	18 750 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,92 %	18 180 000	18 720 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	0,79 %	18 250 000	18 750 000
<b>Summa</b>			<b>72 930 000</b>	<b>74 970 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>19 790 000</i>	<i>20 290 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
El	29 808	22 185
Förutbetalda avgifter/hyror	377 270	453 014
Sociala avgifter	22 025	21 586
Styrelsearvode	70 100	68 700
Uppvärmning	48 750	32 510
Vatten	20 693	17 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 349	37 650
<b>Summa</b>	<b>640 995</b>	<b>680 387</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000
<b>Summa</b>	<b>82 500 000</b>	<b>82 500 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Thomas Käll  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Elias Buske  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Wätz  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sanne Nordström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Susanna Honnér Regnstrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 626a89528f9e403333f46270

**Finalized at:** 2022-04-29 17:26

**Title:** Brf Trekantens Terrass, 769628-5928 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

**Digest:** 7e0fc9587a43e26d659f045b099626246d675172b9f2b8c5300574d19307f112

**Initiated by:** thoka290@gmail.com (*thoka290@gmail.com*) via Brf Trekantens Terrass 769628-5928

**Signees:**

- PER ARNE IVAR ANDERSSON signed at 2022-04-29 17:26 with Swedish BankID (19680831-XXXX)
- SANNE NORDSTRÖM signed at 2022-04-28 14:46 with Swedish BankID (19880414-XXXX)
- THOMAS KÄLL signed at 2022-04-28 14:43 with Swedish BankID (19800604-XXXX)
- ELIAS BUSKE signed at 2022-04-28 14:44 with Swedish BankID (19860620-XXXX)
- Susanna Honnér Regnstrand signed at 2022-04-28 15:42 with Swedish BankID (19850927-XXXX)
- Carl Oskar Christian Wätz signed at 2022-04-28 14:49 with Swedish BankID (19830215-XXXX)

# 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 2021.

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 2021 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 2021 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-29 15:29:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post