

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Trekanten i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1946. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Trekanten 27 med adress Järnväggsgatan 61, 63 och 65 samt Föreningsgatan 48, vilken innehåller 26 lägenheter med en total yta av 1 380 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 augusti 2016. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2017.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Greger Edberg	2017 (2 år)
Vice ordförande	Lisbeth Bengtsson	2016 (2 år)
Sekreterare	Greger Edberg	2017 (2 år)
Ledamot	Anders Nordgren	2017 (2 år)
Ledamot	Kjell Andersson	2017 (2 år)
Ledamot	Natalia Dabrowski	2017 (1 år)
Ledamot	Maria Ahlström	2017 (1 år)

HSB representant Danuta Rybarczyk

Ordförande Greger Edberg avgick i förtid vid styrelsemöte 16 januari 2018.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Natalia Dabrowski och Maria Ahlström.

Firmatecknare var Greger Edberg, Lisbeth Bengtsson, Anders Nordgren, Kjell Andersson.

Styrelsen har hållit 8 st sammanträden.

Revisor har varit Nikola Ilic, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Lisbeth Bengtsson med Greger Edberg som suppleant.

Föreningen har inga anställda.

Vicevärd under året har varit Lisbeth Bengtsson.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 21 000 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 13 200 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten har gjorts löpande under året.

Målning av samtliga balkonger på ovan och undersida.

Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2017.

Årsavgifterna för 2017 kommer att uppgå till 1 002 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Årsavgifterna för 2018 har lämnats oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 247 618 kr.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kr.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll:

Under 2018 kommer Sven Andersson att göra en besiktning på huset vilket kommer att bli underlag för kommande underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 29. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31, varav 27 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.



HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 386	1 356	1 329	1 319	1 290
Rörelseresultat	326	468	251	422	395
Årets resultat	225	322	26	185	144
Eget kapital	2 334	2 108	1 786	1 760	1 575
Balansomslutning	8 807	8 769	8 624	8 603	8 518
Soliditet	27%	24%	21%	20%	18%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 002	982	963	956	935
Fond för yttre underhåll	1 633	1 477	1 558	1 423	1 331

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 195	1 477 312	282 625	321 973
Disponering enligt stämmobeslut		156 000	165 973	-321 973
Årets resultat				225 453
Belopp vid årets utgång	26 195	1 633 312	448 598	225 453

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	448 598
Årets resultat	225 453
Summa	674 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan

Balanserat resultat

Summa

-192 875
161 000
705 926
674 051

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

CP

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 368	1 355 676
Övriga intäkter	3	0	199
Summa rörelseintäkter		1 386 368	1 355 875
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-743 637	-575 428
Personalkostnader	5	-43 104	-41 984
Övriga externa kostnader	6	-101 019	-98 451
Avskrivningar		-172 328	-172 327
Summa rörelsekostnader		-1 060 088	-888 190
Rörelseresultat		326 280	467 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	3 891	3 786
Räntekostnader	8	-104 718	-149 498
Summa finansiella poster		-100 827	-145 712
Resultat efter finansiella poster		225 453	321 973
Årets resultat		225 453	321 973

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

BALANSRÄKNING

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 318 061	6 490 389
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 318 061	6 490 389
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 318 561	6 490 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	2 469 089	2 256 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 846	22 005
Summa kortfristiga fordringar		2 488 935	2 278 567
Summa omsättningstillgångar		2 488 935	2 278 567
SUMMA TILLGÅNGAR		8 807 496	8 769 456

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

BALANSRÄKNING

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 195	26 195
Fond för yttre underhåll		1 633 312	1 477 312
Summa bundet eget kapital		1 659 507	1 503 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		448 598	282 625
Årets resultat		225 453	321 973
Summa fritt eget kapital		674 051	604 598
Summa eget kapital		2 333 558	2 108 105
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	6 067 618	6 266 174
Summa långfristiga skulder		6 067 618	6 266 174
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	180 000	161 444
Leverantörsskulder		28 565	68 423
Aktuella skatteskulder		10 613	6 294
Övriga skulder	16	614	17 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	186 528	142 006
Summa kortfristiga skulder		406 320	395 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 807 496	8 769 456

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	1,93%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen alternativt 1 315 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34965 kr.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 382 784	1 355 676
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	1 344	0
	1 386 368	1 355 676

3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	-1
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	200
	0	199

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

4 Drift	2017	2016
Reparationer, bostäder	19 216	32 873
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	981	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 500
Snörenhållning	4 675	3 850
Planerat UH bostäder <i>målning av balkonger b.e.a.</i>	192 875	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	31 090	30 159
Uppvärmning, fjärrvärme	203 362	207 562
Vatten	65 211	59 274
Sophämtning	57 035	56 474
Fastighetsförsäkringar	15 001	12 201
Kabel-TV	13 287	24 078
Fastighetsskatt	25 379	25 599
Fastighetsskötsel, Grundavtal	115 525	116 858
	743 637	575 428

5 Personalkostnader	2017	2016
Vicevärdsarvoden	21 000	21 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Styrelsearvoden	13 200	12 800
Sociala avgifter	7 054	7 184
	43 104	41 984

6 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 298	367
Datorutrustning och programvara	1 098	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	78
Telefon	1 307	1 575
Datakommunikation	1 677	1 037
Postbefordran	530	93
Revisionsarvoden	8 851	8 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	58 884	61 470
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	1 343	0
Konsultarvoden	0	369
Bankkostnader	933	2 250
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	7 385
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	6 994	0
Lämnade bidrag och gåvor	360	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 706	3 427
	101 019	98 451

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

7 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter bank	3 891	3 778
Skattefria ränteintäkter	0	8
	3 891	3 786
8 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	104 718	149 498
	104 718	149 498
9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	8 941 808	456 410
Om- och tillbyggnader	0	8 485 398
Mark	29 290	29 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 971 098	8 971 098
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 480 709	-2 308 382
Årets avskrivningar	-172 328	-172 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 653 037	-2 480 709
Utgående planenligt restvärde	6 318 061	6 490 389
Fastighetens taxeringsvärde	8 533 000	8 533 000
varav mark	2 533 000	2 533 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
10 Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100 100	100 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 100	100 100
Ingående avskrivningar	-100 100	-100 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 100	-100 100
Ingående anskaffningsvärde	0	0
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500
12 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 248	1 244
Avräkningskonto HSB	2 467 841	2 255 318
	2 469 089	2 256 562

HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Förutbetald försäkring	15 221	0
Interimssfordringar	4 625	22 005
	19 846	22 005

14 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
-----------------	--------------------	----------------	-----------------------	----------------

Belopp vid årets ingång	26 195	1 477 312	282 625	321 973
Disponering enligt stämmobeslut		156 000	165 973	-321 973
Årets resultat				225 453
Belopp vid årets utgång	26 195	1 633 312	448 598	225 453

15 Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
--------------------------------	------------	------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	180 000	161 444
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 067 618	645 776
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	5 620 398
	6 247 618	6 427 618

Avgår kortfristig del	180 000	161 444
Varav långfristig del	6 067 618	6 266 174

Planerad amortering för den totala skulden är 180 000 kr.

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	7 026 000	7 026 000
varav i eget förvar	0	0

16 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
-------------------	------------	------------

Personalens källskatt	300	10 140
Lagstadgade sociala avgifter	314	6 870
	614	17 010

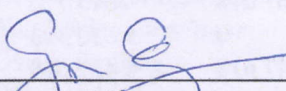
HSB:s Brf Trekanten i Landskrona
744000-0680

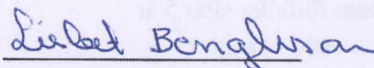
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	13 649	0
Avtalsplacerade betalningar	4 823	0
Förutbetalda hyror och avgifter	122 647	116 297
Upplupen el och fjärrvärme	30 515	0
Upplupen revisorsarvode BoRevision	8 913	8 600
Övriga interimsskulder	5 981	17 109
	186 528	142 006

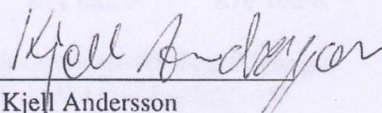
Eventualförpliktelser

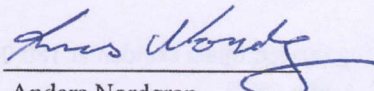
Inga eventualförpliktelser

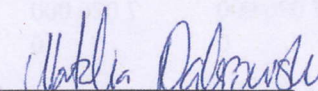
Landskrona den ²⁶ 13 2018

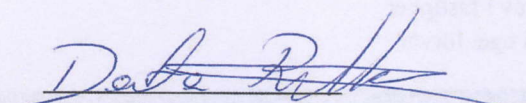

Greger Edberg

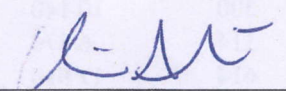

Lisbeth Bengtsson


Kjell Andersson


Anders Nordgren

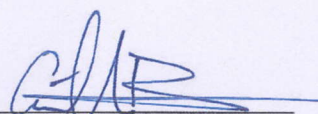

Natalia Dabrowski

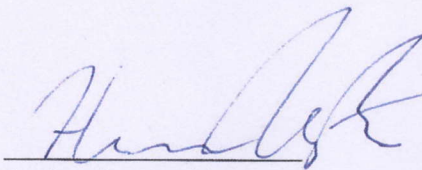

Danuta Rybarczyk


Maria Ahlström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4- 2018.


Camilla Baklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Nikola Ilic