

Årsredovisning

2016-01-01- 2016-12-31

Brf Trekantens Terrass

Org.nr 769628-5928

Styrelsen för Trekantens terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 10 oktober 2014 förvärvat fastigheten Talgdanken 3 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 28 oktober 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av tre flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 67 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 299 m², och en lokal med en total lokalarea om ca 302 m². Föreningen kommer att disponera 43 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas sex hissar med entréer och trapphus. I fastigheten kommer det även att finnas ett styrelserum för styrelsens arbete, cykel-, barnvagns- och städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordiska ledningar samt gångväg upplåtet i fastigheten Talgdanken 3.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Puls & Träning	Gym	ja	302	2019-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

MD

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Parkerings förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 april 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 oktober 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 respektive den 22 oktober 2014.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 715 kr/m² och år samt insatser och

upplåtelseavgifter till ca 53 902 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 240 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 69 977 956 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån den 28 februari 2017.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Avtalad ränta	Bundet till
Handelsbanken	20 625 000	1,15%	2020-03-01
Handelsbanken	20 625 000	1,18%	2021-03-01
Handelsbanken	20 625 000	1,38%	2022-03-01
Handelsbanken	<u>20 625 000</u>	2,10%	2025-03-01
	82 500 000		

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	368 058 000	Insatser	171 618 000
Likviditetsreserv	67 000	Upplåtelseavgifter	114 007 000
		Lån	<u>82 500 000</u>
	368 125 000		368 125 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet genomfördes 31 januari 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juli 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har tio (noll) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	99
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 oktober 2016 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	1)	Ordförande
Anders Willner	Ledamot	1)	
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Björn Hagberg	Ledamot		
Mikael Eliasson	Ledamot		
Lisse-Lotte Bolin	Suppleant	1)	
Anders Stengård	Suppleant		
Patricia Rågstad	Suppleant		
Thomas Käll	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit sju (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ola Engwall Sammankallande
Anna Hesser
Andreas Engström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2014.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Förskott och Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	6 520 000
Ökning av medlemsinsatser	279 105 000
Belopp vid årets utgång	285 625 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

PA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2016-12-31

2015-12-31

2

342 250 000

244 750 000

342 250 000

244 750 000

342 250 000

244 750 000

3

54 818

0

1 640 909

1 222 520

1 695 727

1 222 520

11 661 661

9 222

11 661 661

9 222

13 357 388

1 231 742

355 607 388

245 981 742

07

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinstatser

285 625 000

6 520 000

Summa bundet eget kapital

285 625 000

6 520 000

Summa eget kapital

285 625 000

6 520 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4,5

69 977 956

239 461 742

Summa långfristiga skulder

69 977 956

239 461 742

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

4 432

0

Summa kortfristiga skulder

4 432

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

355 607 388

245 981 742

09

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Not 2	Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	244 750 000	0
	Inköp	97 500 000	244 750 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 250 000	244 750 000
	Utgående redovisat värde	342 250 000	244 750 000

Not 3	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fordran Entreprenör	1 630 909	1 222 520
	Övriga fordringar	10 000	0
	Summa övriga fordringar	1 640 909	1 222 520

Not 4	Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	240 000 000	240 000 000
	Varav nyttjad del:	69 977 956	239 461 742

BB

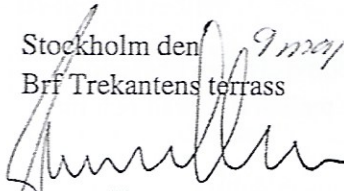
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

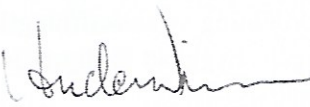
Not 5	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000

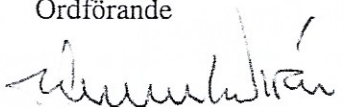
Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

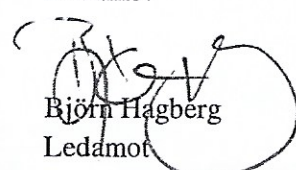
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.


Stockholm den 9 maj 2017
Brf Trekantens terrass


Göran Olsson
Ordförande


Anders Willner
Ledamot

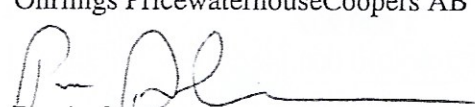

Lennart Wirén
Ledamot


Björn Hagberg
Ledamot


Mikael Eliasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för räkenskapsåret 2016.

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 2016 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

00

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för räkenskapsåret 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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:

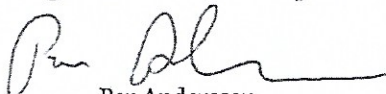
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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 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.

Stockholm den 19 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor