

# ÅRSREDOVISNING

för

## Ekonomisk förening Triangelfastigheten

Org.nr. 769633-4536

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

# Ekonomisk förening Triangelfastigheten

Org.nr. 769633-4536

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Detta är föreningens andra verksamhetsår. Föreningens verksamhet består av långsiktigt ägande och förvaltning av den kommersiella fastigheten Malmö Falken 25.

Föreningen har genom fusion 2017-08-22 absorberat verksamheten som tidigare bedrevs i det helägda dotterbolaget Triangelfastigheten AB (559029-1141).

Föreningens säte är Malmö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har god ekonomi.

Det finns en revers mellan föreningen och Brf Triangeln i Malmö. Denna amorteras årligen med 1 000 000 kr. En del kostnader för underhåll etc delas efter vissa nyckeltal med Brf Triangeln i de delar som ingår i Gemensamhetsanläggningar.

##### Lokaler

I Thai restaurangen har SIMAB Sotarna rensat imkanalen. Därefter har besiktning skett.

##### Garaget

Styrelsen har beslutat, efter juridisk rådgivning, att inte säga upp kontraktet med Vasakronan avseende de 98 garageplatserna i kundcentrat. Kontraktet går ut den 30 juni 2020. Uppsägningstiden är 1 år. Om det inte sägs upp löper det vidare med 3 år i taget.

##### Förvaltning

Föreningens ekonomiske förvaltare, Fastighets AB Frontnine har sålts till Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 B. Ny kontaktperson är Christina Andersson.

##### Styrelsen

Styrelsen har fram till föreningsstämman i maj bestått av sju ledamöter och tre suppleanter. Efter föreningsstämman i maj lämnade en ledamot styrelsen, som resterande period av året bestått av sex ledamöter och tre suppleanter.

Styrelsen väljs på föreningsstämman. Ledamot och suppleant väljs för en mandatperiod på två år. Ordföranden väljs också på stämman men för ett år i taget.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 405	3 358
Resultat efter finansiella poster	1 237	1 001
Soliditet (%)	4,81	2,16
Kassalikviditet (%)	91,74	98,85

#### Definitioner av nyckeltal

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

# Ekonomisk förening Triangelfastigheten

Org.nr. 769633-4536

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96	0	0	0	808 589
Resultatdisposition	0	0	0	808 589	-808 589
Årets resultat					970 468
Belopp vid årets utgång	96	0	0	808 589	970 468

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

808 589

Årets resultat

970 468

1 779 057

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

1 779 057

1 779 057

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ÅÅ

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2016-12-05 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>3 404 672</u>	<u>3 358 045</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 404 672	3 358 045
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-916 971	-1 033 979
Övriga externa kostnader	5	-64 881	-310 471
Personalkostnader	4	-380 268	-325 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	<u>-303 165</u>	<u>-205 847</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 665 285	-1 875 528
<b>Rörelseresultat</b>		1 739 387	1 482 517
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-502 655</u>	<u>-481 048</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-502 655	-481 048
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 236 732	1 001 469
<b>Resultat före skatt</b>		1 236 732	1 001 469
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-266 264	-192 880
<b>Årets resultat</b>		<u>970 468</u>	<u>808 589</u>

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

34 488 530

34 791 695

34 488 530

34 791 695

Summa anläggningstillgångar

34 488 530

34 791 695

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

264 976

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 517

40 113

Summa kortfristiga fordringar

306 493

40 113

**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 145 830

2 913 556

Summa kassa och bank

2 145 830

2 913 556

Summa omsättningstillgångar

2 452 323

2 953 669

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 940 853**

**37 745 364**

M

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

2018-12-31

2017-12-31

Not

96

96

96

96

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

808 589

970 468

1 779 057

0

808 589

808 589

Summa eget kapital

1 779 153

808 685

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

7

22 438 750

10 050 000

32 488 750

22 898 750

11 050 000

33 948 750

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

230 000

455 626

1 000 000

335 583

68 681

583 060

2 672 950

0

372 206

1 000 000

318 214

99 162

1 198 347

2 987 929

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**36 940 853**

**37 745 364**

# Ekonomisk förening Triangelfastigheten

Org.nr. 769633-4536

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

#### *Inkomstskatt*

Beskattning sker med 22%.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet.

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2016/2017
Hyror lokaler	2 469 864	2 439 575
Hyror övrigt	13 500	13 750
Hyror garage	921 308	904 720
	<u>3 404 672</u>	<u>3 358 045</u>

Not 3 Drift-Fastighetskostnader	2018	2016/2017
Reparationer och underhåll	138 747	161 278
Rep. lokaler och garage	21 912	25 701
Fjärrvärme	238 173	264 178
Vatten	76 275	80 150
Renhållning / sophämtning	15 617	53 349
Försäkring	48 416	42 942
Fastighetsskatt	272 000	272 000
Förvaltningskostnad	105 831	134 381
	<u>916 971</u>	<u>1 033 979</u>

Not 4 Personal	2018	2016/2017
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Löner och ersättningar	298 617	258 744
Sociala kostnader	81 651	66 487
Summa	<u>380 268</u>	<u>325 231</u>

## NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2016/2017</b>
	Bankkostnader	1 801	2 146
	Konsultarvode	15 199	284 000
	Övriga kostnader	1 881	9 325
	Revision 2017	26 000	15 000
	Revision beräknat 2018	20 000	0
		<u>64 881</u>	<u>310 471</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Årets anskaffning/Förvärv genom fusion	0	35 007 576
	Utgående anskaffningsvärden	35 007 576	35 007 576
	Ingående avskrivningar	-215 881	0
	Förvärvade avskrivningar genom fusion	0	-10 034
	Årets avskrivningar	-303 165	-205 847
	Utgående avskrivningar	-519 046	-215 881
	Redovisat värde	<u>34 488 530</u>	<u>34 791 695</u>

Mark ingår med 4 691 015 kr i anskaffningsvärdet. Denna del skrivs inte av.

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Swedbank Hypotek	285.935.523-8	1,53%	rörlig	<u>22 668 750</u>	<u>230 000</u>
				22 668 750	230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 438 750
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 518 750

Föreningens lån är rörligt. Finansieringen är dock av långfristig karaktär.

## Övriga noter

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 093 000	32 093 000



# Ekonomisk förening Triangelfastigheten

Org.nr. 769633-4536

## NOTER

Malmö 2019 04 29



Jacob Tran



Marianne Lindberg



Elof Ljungberg



Lene Damsgaard



Clas Göran Persson



Tommy Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



Adriana Sava  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Ekonomisk förening Triangelfastigheten, org. nr 769633-4536

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ekonomisk förening Triangelfastigheten för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-12-05—2017-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risken 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Ekonomisk förening Triangelfastigheten för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghetssätt.

### 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 8 maj 2019

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor



Adriana Sava

Förtroendevald revisor