

Årsredovisning 2023

Ekonomisk förening Triangelfastigheten

769633-4536



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Ekonomisk förening Triangelfastigheten

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommit 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

Föreningens verksamhet består av långsiktigt ägande 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).

Registreringsdatum

Stadgar registrerades 2022-11-03 hos Bolagsverket.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Falken 25	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Fastigheten är medförsäkrad hos Länsförsäkringar via Brf Triangeln, Falken 24.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 7 lokaler om 1 100 kvm och en lastgård med 10 parkeringsplatser ca 455 kvm samt ett garage med 98 p-platser ca 2 460 kvm.

Total yta 3 945 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alf Lindberg	Ordförande
Jette Boberg	Vice Ordförande
Kjell Håkansson	sekreterare
Carina Rubin	Ekonomi
Karl Nilros	IT
Jan Östlund	Suppleant
Afsoon Panahirad	Suppleant
Mattias Hägg	Vicevärd

Valberedning

Marianne Lindberg , Gorm von Spreckelsen

Firmateckning

Firmatecknare två i förening

Revisorer

Andréa Åkesson	Revisor	KPMG
Vianka Eucarelis Peralta Villalaz	Internrevisor	
Marie Hagström	Revisorsuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2024 ● Byte av lokalernas kylaggregat

Avtal med leverantörer

Fairshare, IMD avläsning	Ngenic
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Service av ventilation	Ömangruppen

Övrig verksamhetsinformation

I mitten av januari avgick fem personer i styrelsen med omedelbar verkan.

Två kvarvarande ordinarie ledamöter och tre suppleanter bildade då ny styrelse som arbetade fram till ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023, då de valdes att fortsätta styrelsearbetet tillsammans med två nyinvalda ledamöter.

Ledamöternas mandatperioder är som tidigare 1 eller 2 år.

Under verksamhetsåret har 13 protokollförda styrelsemöten hållits och därutöver ett extra styrelsemöte i januari samt två konstituerande möten, Januari och Maj.

En hyreshöjning av hyreslokalerna för 2023 hamnade på ca 6 % efter indexhöjningen.

Den under några år tomma lokalen efter Itrim på Föreningsgatan 6 C fick en ny hyresgäst i juni då ett 5-årskontrakt med Folkuniversitetet undertecknades.

Folkuniversitetet skall arbeta med coaching av arbetslösa på uppdrag av arbetsförmedlingen. Tyvärr tog processen med bygglovet onödigt lång tid, men strax före jul gav byggnadsnämnden äntligen grönt ljus för den planerade ombyggnaden som sker i Folkuniversitetets egen regi med inflyttning så snart som möjligt.

Vasakronan sade upp hyresavtalet daterat 1997 gällande våra 98 garageplatser i Triangelgaraget. Ett 5-årskontrakt framförhandlades dock fram och undertecknades i juni av Vasakronan och Ekonomiska föreningen Triangelfastigheten.

Under året har Lars Hansson i Skåne ansvarat för rengöring av trottoarerna medan Klottrets fiende no 1 tagit hand om klottersaneringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2023 har präglats av oro och osäkerhet, både i Sverige och globalt. I Sverige har inflationen varit hög, vilket bland annat har påverkat räntekostnaderna. Detta har haft en direkt påverkan på ekonomiska föreningens räntekostnader som ökade markant och var 156% högre än året innan. Även fördröjningen av uthyrningen av den tomma lokalen på Föreningsgatan 6C resulterade i lägre intäkter. Dessutom tillkom stora kostnader för anpassning till verksamhet. Tillsammans har detta bidragit till ett negativt resultat för den ekonomiska föreningen.

Befintligt löpande lån omförhandlades till en ränta som blev 1,5% högre.

Förändringar i avtal

Vasakronan; Omförhandling av hyran till nytt 5-årshyresavtal

Länsförsäkringar; Förnyelse av fastighetsförsäkring, gemensam med Brf Triangeln

Ömangruppen ; Ventilation, gemensam med Brf Triangeln

Nabo; Omförhandling av förvaltningsavtal

Folkuniversitetet ; Nytt 5- års hyresavtal

Medlemsinformation

Antal medlemmar och förändringar är de samma som i Brf Triangeln, Falken 24.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 720	3 456	3 629	3 297
Resultat efter fin. poster	-420	676	1 486	888
Soliditet (%)	15	14	13	10

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Upplysning om negativt resultat

Negativt Resultat beror främst på höjda räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	96	-	-96	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	4 668 252	536 826	-	5 205 078
Årets resultat	536 826	-536 826	-420 228	-420 228
Eget kapital	5 205 174	0	-420 324	4 784 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 205 078
Årets resultat	-420 228
Totalt	4 784 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 784 850
	4 784 850

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 720 123	3 456 104
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-9
Summa rörelseintäkter		3 720 119	3 456 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 572 253	-1 426 480
Övriga externa kostnader	9	-716 576	-181 279
Personalkostnader	10	-194 374	-341 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 168	-303 168
Summa rörelsekostnader		-2 786 371	-2 252 473
RÖRELSERESULTAT		933 748	1 203 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 450	243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 360 426	-527 763
Summa finansiella poster		-1 353 976	-527 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-420 228	676 103
Skatt		0	-139 277
ÅRETS RESULTAT		-420 228	536 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	32 972 690	33 275 858
Summa materiella anläggningstillgångar		32 972 690	33 275 858
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 972 690	33 275 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 893	43 039
Övriga fordringar	14	344 847	337 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 995	72 657
Summa kortfristiga fordringar		413 735	453 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 048 938	2 253 952
Summa kassa och bank		1 048 938	2 253 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 462 673	2 707 476
SUMMA TILLGÅNGAR		34 435 363	35 983 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		0	96
Summa bundet eget kapital		0	96
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 205 078	4 668 252
Årets resultat		-420 228	536 826
Summa fritt eget kapital		4 784 850	5 205 078
SUMMA EGET KAPITAL		4 784 850	5 205 174
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	13	6 800 000	6 300 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	6 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 437 500	21 687 500
Leverantörsskulder		31 974	287 559
Övriga kortfristiga skulder		105 752	1 166 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 275 286	1 336 738
Summa kortfristiga skulder		22 850 512	24 478 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 435 363	35 983 334

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	933 748	1 203 623
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	303 168	303 168
	1 236 916	1 506 791
Erhållen ränta	6 450	243
Erlagd ränta	-1 333 417	-571 917
Betald inkomstskatt	0	-139 277
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-90 051	795 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 789	364 014
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-404 657	678 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-454 919	1 838 625
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-96	0
Amortering av lån	-750 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 096	-1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 205 015	588 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 253 952	1 665 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 048 938	2 253 952

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Ekonomisk förening Triangelfastigheten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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 1 %

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.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Hysesintäkter, lokaler	2 700 744	2 388 389
Hysesintäkter, p-platser	1 053 116	1 011 411
Intäktsreduktion	-93 106	0
Övriga intäkter	3 065	0
Värme	56 304	56 304
Summa	3 720 123	3 456 104

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-4	-9
Summa	-4	-9

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	74 789	24 780
Trädgårdsarbete	1 944	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	16 163	0
Snöskottning	74 285	70 820
Summa	167 181	95 600

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	437 101	236 421
Summa	437 101	236 421

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme	149 538	0
Ventilation	0	269 500
Summa	149 538	269 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	212 843	344 004
Uppvärmning	104 239	0
Vatten	95 630	81 860
Sophämtning	24 675	18 009
Summa	437 387	443 873

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 046	53 086
Fastighetsskatt	327 999	328 000
Summa	381 045	381 086

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	40 907	0
Övriga förvaltningskostnader	104 679	52 992
Revisionsarvoden	21 440	19 880
Ekonomisk förvaltning	118 634	91 410
Konsultkostnader	430 916	16 997
Summa	716 576	181 279

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	182 275	167 353
Löner, arbetare	9 000	102 100
Sociala avgifter	3 099	66 094
Övriga personalkostnader	0	5 999
Summa	194 374	341 546

Kostanden för arbetsgivaravgiften är betydligt lägre i år då man i tidigare år reserverat för stora belopp som justerats i år.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	349 375	158 500
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 011 051	369 263
Summa	1 360 426	527 763

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 007 576	35 007 576
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 007 576	35 007 576
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 731 718	-1 428 550
Årets avskrivning	-303 168	-303 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 034 886	-1 731 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 972 690	33 275 858
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 691 015</i>	<i>4 691 015</i>

NOT 13, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Långfr.skulder till gem. styrda ftg	6 800 000	6 300 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93 784	238 825
Skattefordringar	246 068	99 003
Övriga fordringar	4 995	0
Summa	344 847	337 828

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	0	45 616
Vatten	0	1
Förvaltning	25 995	27 040
Summa	25 995	72 657

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-02	5,09 %	21 437 500	21 687 500
Summa			21 437 500	21 687 500
Varav kortfristig del			21 437 500	21 687 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 187 500 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 138	755 210
Utgiftsräntor	92 849	65 840
Beräknade uppl. sociala avifter	20 000	33 000
Förutbetalda avgifter/hyror	481 299	482 688
Summa	1 275 286	1 336 738

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

32 093 000

2022-12-31

32 093 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alf Lindberg
Ordförande

Carina Rubin
Ekonomi

Jette Boberg
Vice Ordförande

Karl Nilros
IT

Kjell Håkansson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Andréa Åkesson
Revisor

Vianka Eucarelis Peralta Villalaz
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 09:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 10:32

DOCUMENT ID:

rkL_cfBFyA

ENVELOPE ID:

HJePqMrKyA-rkL_cfBFyA

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk förening Triangelastigheten, 769633-4536 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Rickard Tom Nilros kallenilros@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 10:40 02.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/09) IP: 83.185.88.148
2. KJELL HÅKANSSON kjell021@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 13:34 02.04.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/04) IP: 85.228.197.88
3. JETTE BOBERG jetteboberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 14:40 02.04.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/27) IP: 85.228.201.203
4. ALF LINDBERG alf.lindberg4849@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 08:34 03.04.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/27) IP: 85.228.207.128
5. Irene Carina Elisabeth Rubin carubin100@yahoo.se	Signed Authenticated	03.04.2024 17:52 03.04.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/14) IP: 85.228.170.241
6. Vianka Eucarelis Peralta Villalaz viankapv@outlook.com	Signed Authenticated	04.04.2024 03:27 04.04.2024 03:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/01) IP: 190.14.17.114
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	04.04.2024 09:04 04.04.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed