

Årsredovisning 2024

Brf Triangeln i Malmö

716407-0414



Välkommen till årsredovisningen för Brf Triangeln i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Stadgar registrerades 2022-11-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 24	1991	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 7 961 kvm samt 3 bostadsrättslokaler om 1 589 kvm. Totalytan är 9 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alf Lindberg	Ordförande
Carina Elisabeth Rubin	Styrelseledamot
Jette Boberg	Styrelseledamot
Kjell Håkansson	Styrelseledamot
Petter Lindbjer	Styrelseledamot
René Pauls Arancibia Kudulis	Styrelseledamot
Anna Christin Dyster-Aas	Suppleant
Fredrik Lauritsen	Suppleant
Håkan Sören Lennart Lindqvist	Suppleant

Valberedning

Jette Boberg
Marianne Lindberg

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelse med 2 i förening.

Revisorer

Andréa Åkesson	Auktoriserad Revisor	KPMG
Monica Perez	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning av avlopp, byte av radiatorventiler och värme injustering, byte av dilatationsfogar på tegelfasad, komplettering och fogbyte på granitfasader.

Avtal med leverantörer

Aptus /Molnminne	RSA
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Entréemattor	Björkmans mattor
Fairshare, IMD avläsning	Ngenic
Service av ventilation	Ömangruppen
Service av hissar	Hiss i Skåne
Kabel & TV	Telenor
Trappstädning	Städkompaniet
Service i tvättstugorna	EP Service

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten har under året samtliga stamventiler för kallt & varmt vatten och VVC samt samtliga värmeventiler bytts ut mot nya fungerande ventiler eller tagits bort helt.

Samtliga FTX ventilationsaggregat har fått direktdrivna, energisnåla och tryckkännande fläktmotorer istället för de gamla remdrivna.

Två av fastighetens hissar har moderniserats och fastighetsboxar har installerats i trapphusen för att tillmötesgå krav från PostNord .

I anslutning till detta fick medlemmarna ett erbjudande på Daloc säkerhetsdörr utan brevinkast då detta inte längre behövs.

Under året togs också 3 av gårdens apelryd bort eftersom rötterna hotade att skada tätskiktet över entréplanet. .

Informationsbladet "Triangelnytt" utdelades 4 gånger under året och 1 gång i månaden har det varit ett "Öppet Hus" i föreningslokalen för information och frågestund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att kompensera för de prishöjningar och högre omkostnader som inflationen medfört justerades lägenheternas månadsavgifter upp med 5% från och med februari 2024. Under hösten beslutades efter genomgång av budget 2025 att månadsavgiften skulle höjas med 2% från 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Med Öman-gruppen har vi ett nytt serviceavtal rörande ventilationen och kyla samt nytt omförhandlat avtal med vår ekonomiska förvaltare NABO.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 120 847	8 057 997	7 628 497	7 314 444
Resultat efter fin. poster	763 864	1 376 746	-1 817 136	-381 583
Soliditet (%)	57	56	54	55
Yttre fond	11 592 399	8 960 311	8 324 311	7 704 341
Taxeringsvärde	245 800 000	245 800 000	245 800 000	227 000 000
*Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	843	798	-
*Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	91,9	98,3	-
*Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 270	6 322	6 793	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 270	6 322	6 793	-
Sparande per kvm totalyta, kr	413	321	150	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	51	100	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	106	116	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	27	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	184	240	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	2,10	1,08	-
Räntekänslighet (%)	7,43	7,99	10,65	-

*Dessa nyckeltal har beräknats annorlunda i föregående årsredovisning vilket ger annat utfall.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 342 423 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	23 849 000	-	-	23 849 000
Upplåtelseavgifter	27 351 992	-	-	27 351 992
Fond, yttre underhåll	8 960 311	-	2 632 088	11 592 399
Balanserat resultat	18 558 495	1 376 746	-2 632 088	17 303 152
Årets resultat	1 376 746	-1 376 746	763 864	763 864
Eget kapital	80 096 543	0	763 864	80 860 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	17 303 152
Årets resultat	763 864
Totalt	18 067 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 149 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 890 334
Balanseras i ny räkning	16 808 351
	18 067 017

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 120 847	8 057 997
Övriga rörelseintäkter	3	970 062	696 962
Summa rörelseintäkter		10 090 909	8 754 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 428 382	-4 301 839
Övriga externa kostnader	9	-388 563	-372 728
Personalkostnader	10	-597 651	-579 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 288 948	-1 247 589
Summa rörelsekostnader		-8 703 544	-6 501 464
RÖRELSERESULTAT		1 387 365	2 253 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		641 703	438 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 265 203	-1 315 465
Summa finansiella poster		-623 500	-876 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		763 864	1 376 746
ÅRETS RESULTAT		763 864	1 376 746

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	124 110 443	125 391 791
Maskiner och inventarier	13	106 340	0
Summa materiella anläggningstillgångar		124 216 783	125 391 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 800 100	6 800 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 800 100	6 800 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 016 883	132 191 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 525	82 911
Övriga fordringar	15	766 776	563 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 187 210	736 125
Summa kortfristiga fordringar		2 017 511	1 382 681
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 516 653	8 395 634
Summa kassa och bank		9 516 653	8 395 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 534 164	9 778 315
SUMMA TILLGÅNGAR		142 551 047	141 970 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 200 992	51 200 992
Fond för yttre underhåll		11 592 399	8 960 311
Summa bundet eget kapital		62 793 391	60 161 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 303 152	18 558 495
Årets resultat		763 864	1 376 746
Summa fritt eget kapital		18 067 017	19 935 240
SUMMA EGET KAPITAL		80 860 408	80 096 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	49 375 000	49 875 000
Summa långfristiga skulder		49 375 000	49 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		552 388	324 458
Övriga kortfristiga skulder		56 325	53 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 206 926	1 120 875
Summa kortfristiga skulder		12 315 639	11 998 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 551 047	141 970 206

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 387 365	2 253 495
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 288 948	1 247 589
	2 676 313	3 501 084
Erhållen ränta	641 703	438 716
Erlagd ränta	-1 282 037	-1 299 516
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 035 978	2 640 284
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-634 830	1 088 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	333 811	-277 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 734 959	3 450 893
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113 940	-441 906
Avyttring av finansiella tillgångar	0	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 940	58 094
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-4 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 121 019	-991 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 395 634	9 386 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 516 653	8 395 634

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Triangeln i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	0,84 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %
Maskiner och inventarier	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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 254 758	6 936 792
Årsavgifter, lokaler	1 501 172	1 114 543
Hysesintäkter, lokaler	10 404	3 400
Intäktsreduktion	-8 384	0
El	355 809	0
Övriga intäkter	7 088	3 262
Summa	9 120 847	8 057 997

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	-16
Elprisstöd	0	364 697
Övriga intäkter	16 192	33 222
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	3 479
Sjuklöneersättning	0	10 019
Övriga intäkter, moms	296 433	285 561
Övriga rörelseintäkter	657 442	0
Summa	970 062	696 962

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	256 086	101 841
Städning	220 575	220 822
Trädgårdsarbete	6 088	0
Övrigt	74 468	87 787
Summa	557 217	410 450

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 548	8 499
Bostäder	8 688	19 033
Bostäder VVS	88 509	22 134
Lokaler	0	13 843
Tvättstuga	117 907	63 958
Trapphus/port/entr	5 792	0
Vind	75 000	0
Soprum/miljöanläggning	2 250	4 451
Dörrar och lås/porttele	45 178	12 573
Övriga gemensamma utrymmen	531	0
VA	21 172	5 838
Värme	23 152	0
Ventilation	219 495	269 650
El	1 385	1 977
Hissar	84 995	80 592
Fasader	0	84 960
Fönster	556	0
Försäkringsärende/vattenskada	80 248	2 250
Summa	787 406	589 757

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	4 760
Värme	311 021	436 152
Ventilation	280 063	0
Hissar	1 299 250	0
Summa	1 890 334	440 912

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	915 328	483 360
Uppvärmning	849 517	1 008 959
Vatten	307 328	261 407
Sophämtning	119 559	133 242
Summa	2 191 732	1 886 967

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	106 166	123 776
Självrisker	0	19 347
Bredband/Kabeltv	404 062	344 853
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	489 590	485 777
Summa	1 001 693	973 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	53 265	47 831
Programvaror	2 148	1 698
Arbetskläder	1 397	1 059
Övriga förvaltningskostnader	79 712	80 113
Juridiska kostnader	4 178	0
Revisionsarvoden	18 102	18 134
Ekonomisk förvaltning	164 598	191 296
Konsultkostnader	65 163	32 597
Summa	388 563	372 728

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner, arbetare	423 853	403 661
Förändring av semesterlöneskuld	8 265	17 030
Övriga personalkostnader	36 186	27 293
Sociala avgifter	126 749	128 436
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	2 597	2 888
Summa	597 651	579 308

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 262 111	1 314 983
Övriga räntekostnader	3 092	482
Summa	1 265 203	1 315 465

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 826 017	158 273 459
Årets inköp	0	552 558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 826 017	158 826 017
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 434 226	-32 186 637
Årets avskrivning	-1 281 348	-1 247 589
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 715 574	-33 434 226
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 110 443	125 391 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 116 893</i>	<i>10 116 893</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 400 000	129 400 000
Taxeringsvärde mark	116 400 000	116 400 000
Summa	245 800 000	245 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	113 940	0
Utgående anskaffningsvärde	113 940	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-7 600	0
Utgående avskrivning	-7 600	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 340	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Reverslån Triangelfastigheten	6 800 000	6 800 000
Aktier och Andelar	100	100
Summa	6 800 100	6 800 100

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 067	5 408
Skattefordringar	213 656	247 358
Övriga fordringar	546 053	310 879
Summa	766 776	563 645

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 047 801	649 447
Försäkringspremier	97 440	86 678
Förvaltning	41 969	0
Summa	1 187 210	736 125

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	0,76 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2031-09-01	1,30 %	21 875 000	22 375 000
Stadshypotek	2028-09-01	4,17 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-08-29	3,01 %	10 000 000	10 000 000
Summa			59 875 000	60 375 000
Varav kortfristig del			10 500 000	10 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 375 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 748	39 306
El	98 729	47 459
Uppvärmning	124 900	113 741
Utgiftsräntor	62 672	79 506
Vatten	25 382	23 333
Upplupna semesterlöner	58 203	54 018
Beräknade uppl. sociala avifter	18 286	16 972
Förutbetalda avgifter/hyror	794 006	746 541
Summa	1 206 926	1 120 875

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
*Ansvarsförbindelser	21 938 000	21 938 000
Summa	141 938 000	141 938 000

*Borgen för Ekonomisk Förening Triangelfastigheten

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat är bl a att byta samtliga termostatter på radiatorerna som ett stort projekt samt eventuellt ersätta 2 st hissar. En stamspolning är också planerad.

Underskrifter

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

Malmö

Alf Lindberg
Ordförande

Carina Elisabeth Rubin
Styrelseledamot

Jette Boberg
Styrelseledamot

Kjell Håkansson
Styrelseledamot

Petter Lindbjer
Styrelseledamot

René Pauls Arancibia Kudulis
Styrelseledamot

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

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Monica Perez
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 09:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:34

DOCUMENT ID:

HybQVULCKx

ENVELOPE ID:

HJeQ4ILCKl-HybQVULCKx

DOCUMENT NAME:

Brf Triangeln i Malmö, 716407-0414 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF LINDBERG alf.lindberg4849@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:48 11.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.201.74
2. RENÉ PAULS ARANCIBIA KUDULIS rene.arancibia21@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:19 11.04.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.131.237
3. JETTE BOBERG jetteboberg@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 12:50 11.04.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.204.51
4. KJELL HÅKANSSON kjell021@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 20:40 11.04.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.198.131
5. Irene Carina Elisabeth Rubin carubin100@yahoo.se	Signed Authenticated	13.04.2025 15:42 13.04.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.170.241
6. PETTER LINDBJER petter.lindbjer@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 17:16 13.04.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.193.17
7. Monica Emperatriz Perez Vigil ciudadblanca65@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 19:50 13.04.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.140.67
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:13 14.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

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

Custom events

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Triangeln i Malmö, org. nr 716407-0414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Triangeln i Malmö för år 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

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 upp-lyser, 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. 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Triangeln i Malmö för år 2024 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. 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 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 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 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.

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Monica Perez
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 09:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:34

DOCUMENT ID:

rJExXVILR1e

ENVELOPE ID:

H1exmVUUCkg-rJExXVILR1e

DOCUMENT NAME:

Utkast RB Bostadsrättsföreningen Triangeln i Malmö 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Monica Emperatriz Perez Vigil ciudadblanca65@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2025 19:56 13.04.2025 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.140.67
2. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 09:12 14.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* 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