

# Årsredovisning 2024

Ekonomisk förening Triangelfastigheten

769633-4536



# Välkommen till årsredovisningen för Ekonomisk förening Triangelfastigheten

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplýsning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 4         |
| Resultatdisposition                                | s. 4         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 5</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 6</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 8</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 9</b>  |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 14</b> |

# 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.

### 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 Brf Triangeln i Malmö hos Länsförsäkringar..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt 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 ca 4 015 kvm

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Jette Boberg  
Marianne Lindberg

### Firmateckning

Firman tecknas 2 st 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.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Byte av remdrivna fläktar till direktdrivna fläktar för FTX-aggregaten.

## Planerade underhåll

**2025** ● Byte eller renovering av kylaggregaten till butikerna.

## Avtal med leverantörer

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Ekonomisk Förvaltning                    | Nabo                  |
| Fairshare, IMD avläsning                 | Ngenic                |
| Service av ventilation                   | Ömangruppen           |
| Rengöring av fasaderna.                  | Klottrets Fiende Nr 1 |
| Rengöring och snöhantering av gångbanor. | Lars Hansson          |

## Övrig verksamhetsinformation

Samtliga FTX-aggregat för butiksventilation har försetts med direktdrivna fläktmotorer.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyreslokalerna har haft hyreshöjning enligt indexuppräknning i hyresavtalen.

### Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med Öman-gruppen gällande ventilations- och kylaggregaten.

Nytt omförhandlat avtal med ekonomiska förvaltaren NABO.

## Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                  | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning            | 4 642 105 | 3 720 123 | 3 456 104 | 3 628 726 |
| Resultat efter fin. poster | -160 825  | -420 228  | 676 103   | 1 485 886 |
| Soliditet (%)              | 13        | 15        | 14        | 13        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.  
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 0                | -                                            | -                               | 0                |
| Fond, yttre underhåll | 0                | -                                            | -                               | 0                |
| Balanserat resultat   | 5 205 078        | -420 228                                     | -                               | 4 784 850        |
| Årets resultat        | -420 228         | 420 228                                      | -160 825                        | -160 825         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>4 784 850</b> | <b>0</b>                                     | <b>-160 825</b>                 | <b>4 624 026</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                  |
| Balanserat resultat                                       | 4 784 850        |
| Årets resultat                                            | -160 825         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>4 624 026</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                  |
| Balanseras i ny räkning                                   | 4 624 026        |
|                                                           | <b>4 624 026</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 642 105         | 3 720 123         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 464             | -4                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 644 569</b>  | <b>3 720 119</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 324 895        | -1 572 253        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -514 972          | -716 576          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -242 435          | -194 374          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -303 168          | -303 168          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 385 470</b> | <b>-2 786 371</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 259 099</b>  | <b>933 748</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 916             | 6 450             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 425 840        | -1 360 426        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 419 924</b> | <b>-1 353 976</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-160 825</b>   | <b>-420 228</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-160 825</b>   | <b>-420 228</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12  | 32 669 522        | 32 972 690        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 32 669 522        | 32 972 690        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>32 669 522</b> | <b>32 972 690</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 85 870            | 42 893            |
| Övriga fordringar                            | 13  | 293 334           | 344 847           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 25 995            | 25 995            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 405 199           | 413 735           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | 1 411 618         | 1 048 938         |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 411 618         | 1 048 938         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 816 817</b>  | <b>1 462 673</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>34 486 339</b> | <b>34 435 363</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 4 784 850  | 5 205 078  |
| Årets resultat                               |     | -160 825   | -420 228   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 4 624 026  | 4 784 850  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 4 624 026  | 4 784 850  |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga långfristiga skulder                  | 15  | 6 800 000  | 6 800 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 6 800 000  | 6 800 000  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 21 187 500 | 21 437 500 |
| Leverantörsskulder                           |     | 122 669    | 31 974     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 217 273    | 105 752    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 534 871  | 1 275 286  |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 23 062 313 | 22 850 512 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 34 486 339 | 34 435 363 |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 259 099</b> | <b>933 748</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 303 168          | 303 168           |
|                                                                                 | <b>1 562 267</b> | <b>1 236 916</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 5 916            | 6 450             |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 457 706       | -1 333 417        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>110 477</b>   | <b>-90 051</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 8 536            | 39 789            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 493 667          | -404 657          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>612 680</b>   | <b>-454 919</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | -96               |
| Amortering av lån                                                               | -250 000         | -750 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-250 000</b>  | <b>-750 096</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>362 680</b>   | <b>-1 205 015</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 048 938</b> | <b>2 253 952</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 411 618</b> | <b>1 048 938</b>  |

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

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler   | 3 334 426        | 2 700 744        |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 066 078        | 1 053 116        |
| Intäktsreduktion         | -160 884         | -93 106          |
| Övriga intäkter          | 245              | 3 065            |
| El                       | 315 396          | 0                |
| Värme                    | 86 844           | 56 304           |
| <b>Summa</b>             | <b>4 642 105</b> | <b>3 720 123</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023      |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | 2            | -4        |
| Övriga intäkter, moms   | 2 462        | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>2 464</b> | <b>-4</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 64 679         | 74 789         |
| Trädgårdsarbete        | 0              | 1 944          |
| Övrigt                 | 36 976         | 16 163         |
| Snöskottning           | 77 175         | 74 285         |
| <b>Summa</b>           | <b>178 830</b> | <b>167 181</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 4 527          | 24 441         |
| Lokaler                 | 66 756         | 168 833        |
| Trapphus/port/entr      | 0              | 44 643         |
| Soprum/miljöanläggning  | 51 973         | 3 035          |
| Dörrar och lås/porttele | 51 883         | 2 578          |
| VA                      | 5 154          | 24 033         |
| Värme                   | 5 409          | 32 607         |
| Ventilation             | 114 595        | 124 110        |
| El                      | 0              | 4 056          |
| Tak                     | 18 463         | 0              |
| Garage och p-platser    | 11 782         | 8 766          |
| <b>Summa</b>            | <b>330 542</b> | <b>437 101</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Värme        | 282 221        | 149 538        |
| Ventilation  | 390 848        | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>673 069</b> | <b>149 538</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 338 900        | 212 843        |
| Uppvärmning  | 300 638        | 104 239        |
| Vatten       | 109 217        | 95 630         |
| Sophämtning  | 20 199         | 24 675         |
| <b>Summa</b> | <b>768 954</b> | <b>437 387</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 45 499         | 53 046         |
| Fastighetsskatt        | 328 000        | 327 999        |
| <b>Summa</b>           | <b>373 499</b> | <b>381 045</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 28 059         | 40 907         |
| Revisionsarvoden             | 27 537         | 21 440         |
| Övriga förvaltningskostnader | 42 243         | 104 679        |
| Ekonomisk förvaltning        | 100 001        | 118 634        |
| Konsultkostnader             | 317 133        | 430 916        |
| <b>Summa</b>                 | <b>514 972</b> | <b>716 576</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 187 372        | 182 275        |
| Löner, arbetare  | 29 338         | 9 000          |
| Sociala avgifter | 25 725         | 3 099          |
| <b>Summa</b>     | <b>242 435</b> | <b>194 374</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                                      | 408 000          | 349 375          |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 017 594        | 1 011 051        |
| Övriga räntekostnader                               | 246              | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 425 840</b> | <b>1 360 426</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 35 007 576        | 35 007 576        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>35 007 576</b> | <b>35 007 576</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 034 886        | -1 731 718        |
| Årets avskrivning                             | -303 168          | -303 168          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 338 054</b> | <b>-2 034 886</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>32 669 522</b> | <b>32 972 690</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 691 015</i>  | <i>4 691 015</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 000 000        | 25 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 7 800 000         | 7 800 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>32 800 000</b> | <b>32 800 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 47 266         | 93 784         |
| Skattefordringar  | 246 068        | 246 068        |
| Övriga fordringar | 0              | 4 995          |
| <b>Summa</b>      | <b>293 334</b> | <b>344 847</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Förvaltning  | 25 995        | 25 995        |
| <b>Summa</b> | <b>25 995</b> | <b>25 995</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

|                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Långfr.skulder till gem. styrda ftg | 6 800 000  | 6 800 000  |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-09-02               | 3,57 %                  | 21 187 500          | 21 437 500          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>21 187 500</b>   | <b>21 437 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 21 187 500          | 21 437 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 937 500 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

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 731 081          | 537 323          |
| El                                                  | 93 740           | 43 774           |
| Uppvärmning                                         | 67 232           | 67 113           |
| Försäkringspremier                                  | 8 352            | 7 430            |
| Utgiftsräntor                                       | 60 983           | 92 849           |
| Vatten                                              | 27 322           | 25 498           |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 0                | 20 000           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 546 161          | 481 299          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 534 871</b> | <b>1 275 286</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 32 093 000 | 32 093 000 |

## Underskrifter

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

Malmö

---

Alf Lindberg  
Ordförande

---

Carina Elisabeth Rubin  
Ledamot

---

Jette Boberg  
Ledamot

---

Kjell Håkansson  
Ledamot

---

Petter Lindbjer  
Ledamot

---

René Pauls Arancibia Kudulis  
Ledamot

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 09:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

SkZELELUCJI

ENVELOPE ID:

S14L48LRkg-SkZELELUCJI

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk förening Triangelfastigheten, 769633-4536 - Årsredovisning 2024.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ALF LINDBERG<br>alf.lindberg4849@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 10:47<br>11.04.2025 10:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.201.74  |
| 2. RENÉ PAULS ARANCIBIA KUDULIS<br>rene.arancibia21@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 11:18<br>11.04.2025 11:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.30.131.237  |
| 3. JETTE BOBERG<br>jetteboberg@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 12:52<br>11.04.2025 12:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.204.51  |
| 4. KJELL HÅKANSSON<br>kjell021@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 20:37<br>11.04.2025 20:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.198.131 |
| 5. Irene Carina Elisabeth Rubin<br>carubin100@yahoo.se          | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 15:44<br>13.04.2025 15:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.170.241 |
| 6. PETTER LINDBJER<br>petter.lindbjer@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 17:19<br>13.04.2025 17:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.193.17  |
| 7. Monica Emperatriz Perez Vigil<br>ciudadblanca65@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 19:58<br>13.04.2025 19:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.140.67  |
| 8. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akesson@kpmg.se                     | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 09:12<br>14.04.2025 09:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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 Ekonomisk förening Triangelfastigheten, org. nr 769633-4536

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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 10:35

DOCUMENT ID:

HJQVL48IOJg

ENVELOPE ID:

HJe4IN8LCJg-HJQVL48IOJg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB Ekonomisk förening Triangelfastigheten 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Monica Emperatriz Perez Vigil<br>ciudadblanca65@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 13.04.2025 19:59<br>13.04.2025 19:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.140.67  |
| 2. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akesson@kpmg.se                  |  Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 09:12<br>14.04.2025 09:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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