

Årsredovisning 2025

Brf Triangeln i Malmö

716407-0414



SJlr-rVnj-x-rkH-SVhiWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Triangeln i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-20 och nuvarande 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 följande försäkringsbolag:

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 7 988 kvm och 3 bostadsrättslokaler om totalt 1 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 577 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Marianne Lindberg och Håkan Lindqvist

Firmateckning

Tecknas av styrelsen med 2 i förening.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning
Monica Perez Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Byte av dilatationsfogar på tegelfasad, OVK. ventilationskanalrensning, radonmätning, ny hiss på Spångatan 6A.

Avtal med leverantörer

Aptus /Molnminne	RSA
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Entréemattor	Björkmans mattor
IMD avläsning av el	Propeye
Kabel & TV	Telenor
Service av hissar	Cibes och Kone
Service av ventilation	Ömangruppen
Service i tvättstugorna	EP Service och Bengtssons Tvättmaskiner
Trappstädning	Städkompaniet

Övrig verksamhetsinformation

Under året har följande gjorts:

- Stamspolning av avloppssystemet.
- Byte av radiatorventiler samt EB-don för bättre värmejustering.
- Modernisering av tre hissar på Södra Förstadsgatan 48 & 52 samt Spångatan 4A.
- Modernisering (Nya maskiner) av tvättstuga 2.
- Kontroll och bekämpning av Faraomyror i hela fastigheten.
- Samtliga Apelträd har tagits bort då deras rötter äventyrar ett slitage på tätskiktet till bl a butikerna.
- Vårt informationsblad Triangel Nytt har under året deltas ut 4 gånger och i föreningslokalen har vi traditionsenligt bjudit in till Öppet Hus , med information kring allt som händer i vår förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter genomgång av budget 2026 beslöts att höja månadsavgiften med 1,5% med början 1 Februari 2026.

Den moderata höjningengjordes för att bemöta alla höjda servicekostnader samt inflationen.

Under året har ett lån på 10.000.000 skrivits om och placerats hos Nordea Bank.

Under året har också en amortering på 1.000.000 kronor gjorts.

Förändringar i avtal

Inga förändringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 447 267	9 120 847	8 057 997	7 628 497
Resultat efter fin. poster	246 255	763 864	1 376 746	-1 817 136
Soliditet (%)	57	57	56	54
Yttre fond	12 851 065	11 592 399	8 960 311	8 324 311
Taxeringsvärde	258 800 000	245 800 000	245 800 000	245 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	984	954	843	798
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	90,3	91,9	98,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 095	6 270	6 322	6 793
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 095	6 270	6 322	6 793
Sparande / kvm totalyta, kr	369	413	321	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	106	96	51	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	89	106	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	27	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	217	184	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	2,10	2,10	1,08
Räntekänslighet (%)	6,20	7,43	7,99	10,65

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 519 326 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	23 849 000	-	-	23 849 000
Upplåtelseavgifter	27 351 992	-	-	27 351 992
Fond, yttre underhåll	11 592 399	-	1 258 666	12 851 065
Balanserat resultat	17 303 152	763 864	-1 258 666	16 808 351
Årets resultat	763 864	-763 864	246 255	246 255
Eget kapital	80 860 408	0	246 255	81 106 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	16 808 351
Årets resultat	246 255
Totalt	17 054 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 149 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 993 816
Balanseras i ny räkning	15 899 421
	17 054 605

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 447 267	9 120 847
Övriga rörelseintäkter	3	312 052	970 062
Summa rörelseintäkter		9 759 319	10 090 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 593 896	-6 428 382
Övriga externa kostnader	9	-354 766	-388 563
Personalkostnader	10	-586 100	-597 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 292 748	-1 288 948
Summa rörelsekostnader		-8 827 511	-8 703 544
RÖRELSERESULTAT		931 808	1 387 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		417 475	641 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 103 028	-1 265 203
Summa finansiella poster		-685 553	-623 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		246 255	763 864
ÅRETS RESULTAT		246 255	763 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	122 829 095	124 110 443
Maskiner och inventarier	13	94 940	106 340
Summa materiella anläggningstillgångar		122 924 035	124 216 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 800 100	6 800 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 800 100	6 800 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 724 135	131 016 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		224 256	63 525
Övriga fordringar	15	3 319 121	3 478 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 309 853	1 187 210
Summa kortfristiga fordringar		4 853 230	4 728 839
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 100 752	6 805 325
Summa kassa och bank		7 100 752	6 805 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 953 982	11 534 164
SUMMA TILLGÅNGAR		141 678 117	142 551 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 200 992	51 200 992
Fond för yttre underhåll		12 851 065	11 592 399
Summa bundet eget kapital		64 052 057	62 793 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 808 351	17 303 152
Årets resultat		246 255	763 864
Summa fritt eget kapital		17 054 605	18 067 017
SUMMA EGET KAPITAL		81 106 663	80 860 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 875 000	49 375 000
Summa långfristiga skulder		39 875 000	49 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		916 121	552 388
Övriga kortfristiga skulder		80 670	56 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 199 664	1 206 926
Summa kortfristiga skulder		20 696 455	12 315 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 678 117	142 551 047

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	931 808	1 387 365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 292 748	1 288 948
	2 224 556	2 676 313
Erhållen ränta	274 391	641 703
Erlagd ränta	-1 109 232	-1 282 037
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 389 715	2 035 978
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 015	-634 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	387 019	333 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 812 749	1 734 959
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-113 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-113 940
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	312 749	1 121 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 516 653	8 395 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 829 402	9 516 653

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Triangeln i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 423 807	7 254 758
Årsavgifter, lokaler	1 472 600	1 501 172
Hysesintäkter, lokaler	11 507	10 404
Intäktsreduktion	0	-8 384
El	523 804	355 809
Övriga intäkter	15 549	7 088
Summa	9 447 267	9 120 847

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-6
Övriga intäkter	2 214	16 192
Ersättn.fr.försäkr.bolag	16 081	0
Övriga intäkter, moms	293 759	296 433
Övriga rörelseintäkter	0	657 442
Summa	312 052	970 062

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	4 377	0
Besiktning och service	145 597	256 086
Städning	194 143	220 575
Trädgårdsarbete	516	6 088
Övrigt	22 286	74 468
Summa	366 920	557 217

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	12 548
Bostäder	8 953	8 688
Bostäder VVS	1 921	88 509
Lokaler	2 317	0
Tvättstuga	96 295	117 907
Trapphus/port/entr	0	5 792
Vind	0	75 000
Soprum/miljöanläggning	3 011	2 250
Dörrar och lås/porttele	15 537	45 178
Övriga gemensamma utrymmen	0	531
VA	35 563	21 172
Värme	24 980	23 152
Ventilation	141 788	219 495
El	3 705	1 385
Hissar	70 246	84 995
Fönster	0	556
Balkonger	120 000	0
Försäkringsärende/vattenskada	9 828	80 248
Summa	534 144	787 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	296 719	0
Dörrar och lås/porttele	72 556	0
VA	63 206	0
Värme	896 647	311 021
Ventilation	0	280 063
Hissar	664 688	1 299 250
Summa	1 993 816	1 890 334

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 016 646	915 328
Uppvärmning	1 095 063	849 517
Vatten	365 373	307 328
Sophämtning	107 256	119 559
Summa	2 584 338	2 191 732

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 524	106 166
Övrigt	46 786	0
Självrisker	36 066	0
Bredband/Kabeltv	410 554	404 062
Arvode teknisk förvaltning	20 417	1 875
Fastighetsskatt	488 332	489 590
Summa	1 114 679	1 001 693

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	80 038	53 265
Programvaror	2 508	2 148
Arbetskläder	0	1 397
Övriga förvaltningskostnader	76 841	79 712
Juridiska kostnader	0	4 178
Revisionsarvoden	30 519	18 102
Ekonomisk förvaltning	164 860	164 598
Konsultkostnader	0	65 163
Summa	354 766	388 563

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner, arbetare	423 656	423 853
Förändring av semesterlöneskuld	653	8 265
Övriga personalkostnader	28 480	36 186
Sociala avgifter	131 985	126 749
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	1 327	2 597
Summa	586 100	597 651

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 103 180	1 262 111
Övriga räntekostnader	-152	3 092
Summa	1 103 028	1 265 203

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 826 017	158 826 017
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 826 017	158 826 017
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 715 574	-33 434 226
Årets avskrivning	-1 281 348	-1 281 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 996 922	-34 715 574
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 829 095	124 110 443
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 116 893</i>	<i>10 116 893</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	155 200 000	129 400 000
Taxeringsvärde mark	103 600 000	116 400 000
Summa	258 800 000	245 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 940	0
Årets inköp	0	113 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 940	113 940
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 600	0
Årets avskrivning	-11 400	-7 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 000	-7 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 940	106 340

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Reverslån Triangelfastigheten	6 800 000	6 800 000
Aktier och Andelar	100	100
Summa	6 800 100	6 800 100

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 257	7 067
Skattefordringar	183 570	213 656
Övriga fordringar	397 644	546 053
Nabo Klientmedelskonto	1 670 479	1 641 274
Borgo	1 058 171	1 070 053
Summa	3 319 121	3 478 104

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 041 328	1 047 801
Fastighetsskötsel	2 744	0
Försäkringspremier	75 426	97 440
Bredband	369	0
Förvaltning	46 902	41 969
Inkomsträntor	143 084	0
Summa	1 309 853	1 187 210

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	0,76 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2031-09-01	1,30 %	21 375 000	21 875 000
Stadshypotek	2028-09-01	4,17 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2027-08-18	2,57 %	9 000 000	10 000 000
Summa			58 375 000	59 875 000
Varav kortfristig del			18 500 000	10 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 875 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	24 748
El	94 175	98 729
Uppvärmning	131 022	124 900
Utgiftsräntor	56 468	62 672
Vatten	29 906	25 382
Upplupna semesterlöner	54 648	58 203
Beräknade uppl. sociala avifter	22 699	18 286
Förutbetalda avgifter/hyror	785 746	794 006
Summa	1 199 664	1 206 926

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Malmö

Alf Lindberg
Ledamot

Carina Elisabeth Rubin
Ledamot

Fredrik Lauritsen
Ordförande

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.

Azets Revision & Rådgivning
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Monica Perez
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 16:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 20:27

DOCUMENT ID:

rkH-SVhiWe

ENVELOPE ID:

SJlr-rVnj-x-rkH-SVhiWe

DOCUMENT NAME:

Brf Triangeln i Malmö, 716407-0414 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c605ee5bbc87bd7bcfc9b43c514713f23e48dd549c19e0400fbbf109ac0d3503edcc75c42d16fa849d87bf8df144402214da1525d470484c19fd81ae94ac7103

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL OVE HÅKANSSON kjell021@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:02 02.04.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.130.47
2. JETTE BOBERG jetteboberg@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:36 02.04.2026 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.92
3. PETTER LINDBJER petter.lindbjer@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:40 02.04.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.136
4. FREDRIK LAURITSEN fredrik.lauritsen@envac.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 07:35 03.04.2026 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.116.111
5. Irene Carina Elisabeth Rubin carubin100@yahoo.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 14:08 06.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.177.60
6. RENÉ PAULS ARANCIBIA KUDULIS rene.arancibia21@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 16:30 06.04.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.154
7. ALF GEORG LINDBERG alf.lindberg4849@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:38 07.04.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.61
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:36 07.04.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.7
9. Monica Imperatriz Perez Vigil	 Signed	07.04.2026 16:07	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
mardelcaribe65@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 16:06	Low	IP: 85.228.136.59

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

 Attachments

No attachments related to this 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

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 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 förtroendevalde 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 2025 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 tryggsamt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Monica Perez
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 16:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 20:27

DOCUMENT ID:

H1-SZSN2oWx

ENVELOPE ID:

rJBZBV2oWg-H1-SZSN2oWx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Triangeln i Malmö 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7cbd178697bf53b1af4f20ca2b7294251d308ab5dcf791
32bfb4436c035dba2651edbd70a3e32e8c0039bf177f52
30e05d94ab595ccb56a923c594ff7bec3895

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	Signed Authenticated	07.04.2026 12:36 07.04.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.7
2. Monica Emperatriz Perez Vigil mardelcaribe65@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2026 16:03 07.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.136.59

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

Attachments

No attachments related to this 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