



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingelstad 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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingelstad 2	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 249 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Ekberg	Ordförande
Gunilla Olsson Selerud	Styrelseledamot
Maria Haglund-Börjesson	Styrelseledamot
Mathias Karlsson	Styrelseledamot
Matilda Persson Sjödel	Styrelseledamot
Tobias Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Esmeralda Eberhardson

Tony Ström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av tre i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Nya lägenhetsdörrar
Ommålning av trapphus
- 2018 ● Byte av fjärrvärmeväxlare
Byte av passersystem
- 2020 ● Byte av tak
Renovering av fasad
- 2021 ● Byte av termostater
Relining av avloppsstammar i markplan
- 2022 ● Fuktavledande åtgärder i källare
- 2024 ● Ommålning av fönster och dörrar
- 2025 ● Obligatorisk ventilationskontroll, spolning av avlopp

Planerade underhåll

- 2026 ● Åtgärd i avlopp
Byte av smidesräcke

Avtal med leverantörer

Brandsläckare service	Anticimex
Brandventilation	Icopal Brandskydd
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elektricitet fastighet	E-On
Fjärrvärme	E-On
Försäkring	Länsförsäkringar
Hiss besiktning	Salwéns Ingenjörbyrå
Hiss service	ALT Hiss
Kabel-TV	Telenor
Sopåtervinning	IL Recycling (Stena)
Sotning	Hemkomfort
Teknisk förvaltning, städning, jourtjänst	Bäcketorp Fastighetskonsult
Telefoni hissar	Telia
Tvättbokningssystem	BokaTvättid
Underhållsplan	Riksbyggen

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen består av 28 lägenheter som var och en har en röst vid föreningsstämmor. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I november beslutade styrelsen att från 2026-01-01 höja avgifterna med 2 %.

Ett lån på 1,725 miljoner, löpande med ränta 4,61%, villkorsändrades i maj och styrelsen valde bunden ränta (2,76 %) i två år. Ett annat lån på 1,950 miljoner, löpande med ränta 3,14 %, villkorändrades i juni och styrelsen valde bunden ränta (2,80 %) i fyra år. Ett tredje lån på 1,725 miljoner, löpande med ränta 0,76 %, villkorändrades i september och styrelsen valde bunden ränta (2,83 %) i tre år.

Under året har styrelsen förberett för att övergå till ett nytt regelverk för avskrivningar, det så kallade K3-systemet. Detta system baseras på att fastigheten delas in i flertal olika delar (komponenter) och dessa avskrivs under ett för varje komponent specifikt antal år.

Övriga uppgifter

Ett flertal stopp i avloppsrören i delar av fastigheten på Östra Ryttmästaregatan 3 har avhjälpas. Detta har varit grund för ett antal ytterligare åtgärder och undersökningar. Härvid har det hittills framkommit att det föreligger behov av underhåll av avloppsrören i den delen av fastigheten. Dessutom har det framkommit att det bl.a. råder en äldre felaktig dragnig av rör i bjälklaget i en av lägenheterna. Sammanfattningsvis har detta lett till att undersökningar och arbete med avloppsrören har fått prioriterats framför renovering av fönsterpartier ca.24 till antalet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 259 960	1 986 120	1 566 849	1 447 840
Resultat efter fin. poster	167 574	-199 166	-138 500	-1 271 200
Soliditet (%)	62	62	34	35
Yttre fond	1 539 863	1 232 676	616 338	165 600
Taxeringsvärde	54 800 000	55 200 000	55 200 000	55 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	877	694	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,3	97,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 728	6 818	6 701	6 730
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 728	6 818	6 701	6 730
Sparande / kvm totalyta, kr	229	156	19	58
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	32	31	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	180	154	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	59	40	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	270	225	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	3,18	2,56	-
Räntekänslighet (%)	6,76	7,78	9,65	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	15 379 407	-	-	15 379 407
Upplåtelseavgifter	3 501 275	-	-	3 501 275
Fond, yttre underhåll	1 232 676	-367 813	675 000	1 539 863
Uppskrivningsfond	17 528 920	-	-	17 528 920
Balanserat resultat	-12 076 179	168 647	-675 000	-12 582 532
Årets resultat	-199 166	199 166	167 574	167 574
Eget kapital	25 366 934	0	167 574	25 534 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 907 532
Årets resultat	167 574
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-675 000
Totalt	-12 414 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 414 958

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	2 259 959	1 986 120
Övriga rörelseintäkter	3	5 672	0
Summa rörelseintäkter		2 265 632	1 986 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 002 389	-1 378 387
Övriga externa kostnader	9	-167 918	-81 631
Personalkostnader	10	-70 996	-73 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 694	-182 100
Summa rörelsekostnader		-1 588 997	-1 715 838
RÖRELSERESULTAT		676 635	270 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 248	14 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-517 308	-484 048
Summa finansiella poster		-509 060	-469 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		167 574	-199 166
ÅRETS RESULTAT		167 574	-199 166

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	39 518 152	39 865 846
Summa materiella anläggningstillgångar		39 518 152	39 865 846
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 518 152	39 865 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 218	4 435
Övriga fordringar	13	1 463 238	1 133 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 394	54 316
Summa kortfristiga fordringar		1 573 850	1 192 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 573 850	1 192 096
SUMMA TILLGÅNGAR		41 092 002	41 057 943

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 880 682	18 880 682
Uppskrivningsfond		17 528 920	17 528 920
Fond för yttre underhåll		1 539 863	1 232 676
Summa bundet eget kapital		37 949 465	37 642 278
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 582 531	-12 076 179
Årets resultat		167 574	-199 166
Summa ansamlad förlust		-12 414 957	-12 275 344
SUMMA EGET KAPITAL		25 534 508	25 366 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 702 188	8 500 000
Summa långfristiga skulder		10 702 188	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 449 372	6 833 124
Leverantörsskulder		105 199	84 082
Skatteskulder		3 414	4 366
Övriga kortfristiga skulder		0	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 322	269 440
Summa kortfristiga skulder		4 855 307	7 191 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 092 002	41 057 943

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	676 635	270 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	347 694	182 100
	1 024 329	452 382
Erhållen ränta	8 248	14 600
Erlagd ränta	-497 067	-485 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 509	-18 256
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 560	-44 311
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 809	122 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 758	59 439
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	350 000
Amortering av lån	-181 564	-86 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 564	263 124
ÅRETS KASSAFLÖDE	327 194	322 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 451	774 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 424 645	1 097 451

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingelstad i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,06 %
Yttertak	1,56 %
Fasader	3,44 %
Balkonger	4,10 %
Stamledningar VA	7,82 %
Stamledningar Värme	2,10 %
Styr & övervakning	6,14 %
El	7,17 %
Hissar	12,29 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	2 189 136	1 918 398
Bredband	53 424	53 424
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	6 990	2 006
Överlåtelseavgift	10 290	8 311
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	0	3 824
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	2 259 959	1 986 120

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 503	0
Återbäring försäkringsbolag	3 169	0
Summa	5 672	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 812	63 216
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 164
Städning enligt avtal	0	13 565
Besiktningar	0	8 625
Hissbesiktning	1 955	2 055
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 825	0
Brandskydd	3 460	3 958
Gårdkostnader	2 559	2 159
Gemensamma utrymmen	0	1 163
Snöröjning/sandning	1 398	47 138
Serviceavtal	8 842	8 599
Förbrukningsmaterial	2 491	696
Summa	89 342	154 338

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 883	22 706
Dörrar och lås/porttele	0	4 500
VVS	100 193	11 849
Elinstallationer	3 475	1 187
Hissar	33 463	19 926
Fönster	0	7 500
Balkonger/altaner	0	10 688
Skador/klotter/skadegörelse	2 951	0
Summa	149 964	78 356

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	367 813
Summa	0	367 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 132	71 298
Uppvärmning	380 603	404 505
Vatten	110 659	131 906
Sophämtning/renhållning	31 916	34 836
Summa	598 310	642 545

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 327	0
Självrisk	0	11 461
Kabel-TV	37 692	24 810
Bredband	44 482	53 424
Fastighetsskatt	48 272	45 640
Summa	164 773	135 335

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 845
Tele- och datakommunikation	6 434	3 097
Inkassokostnader	0	888
Revisionsarvoden extern revisor	33 047	8 750
Styrelseomkostnader	411	235
Fritids och trivselkostnader	1 498	1 503
Föreningskostnader	1 730	1 536
Förvaltningsarvode enl avtal	34 358	34 291
Överlåtelsekostnad	10 290	10 030
Pantsättningskostnad	4 410	5 160
Administration	1 157	2 421
Konsultkostnader	72 619	11 875
Vidarefakturerade kostnader	120	0
Summa	167 918	81 631

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 872	57 300
Arbetsgivaravgifter	12 124	16 420
Summa	70 996	73 720

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	517 308	484 048
Summa	517 308	484 048

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 410 245	24 881 325
Uppskrivning mark	0	17 528 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 410 245	42 410 245
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 544 399	-2 362 299
Årets avskrivning	-347 694	-182 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 892 093	-2 544 399
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 518 152	39 865 846
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 200 000</i>	<i>24 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	24 200 000
Summa	54 800 000	55 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 593	35 894
Transaktionskonto	366 802	228 055
Borgo räntekonto	1 057 843	869 396
Summa	1 463 238	1 133 345

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 634	856
Förutbet fast skötsel	0	959
Förutbet försäkr premier	30 983	31 950
Förutbet kabel-TV	9 623	9 301
Förutbet bredband	8 904	0
Upplupna intäkter	11 250	11 250
Summa	99 394	54 316

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2029-06-28	2,80 %	1 950 000	1 950 000
SEB	2027-05-28	2,76 %	1 725 000	1 725 000
SEB	2027-06-28	4,58 %	1 900 000	2 000 000
SEB	2028-09-28	2,83 %	1 725 000	1 725 000
SEB	2026-05-28	4,54 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-06-28	4,32 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-10-28	2,75 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2028-01-28	2,98 %	1 056 250	1 105 000
SEB	2026-07-28	2,45 %	295 310	328 124
Summa			15 151 560	15 333 124
Varav kortfristig del			4 449 372	6 833 124

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 243 740 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	203	213
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 104	0
Uppl kostn el	6 589	6 634
Uppl kostnad Värme	49 921	47 771
Uppl kostn räntor	34 534	14 293
Uppl kostn vatten	9 683	10 071
Uppl kostnad Sophämtning	757	3 578
Förutbet hyror/avgifter	190 531	186 880
Summa	297 322	269 440

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 552 000	19 552 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Malmö

Björn Ekberg
Ordförande

Gunilla Olsson Selerud
Styrelseledamot

Maria Haglund-Börjesson
Styrelseledamot

Mathias Karlsson
Styrelseledamot

Matilda Persson Sjödel
Styrelseledamot

Tobias Johansson
Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 13:42

DOCUMENT ID:

rJpn9uBcbl

ENVELOPE ID:

ry3ncOrqWg-rJpn9uBcbl

DOCUMENT NAME:

Brf Ingelstad i Malmö, 769608-5740 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ac1abe113e5017db25c819a8402c11acf69e294764dc341277a05acf91f45a4514ecf9ad92403cc185d92712f63fb0b3ec2d60490e5b3e83ff55b4f7aca8e10c

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. MARIA HAGLUND-BÖRJE SSON maria.haglund.borjesson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:01 23.03.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.251
2. Björn Artur Ekberg Ezp956u@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:38 24.03.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.232
3. GUNILLA OLSSON SELER UD Gunillaselerud@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:34 24.03.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 105.224.110.26
4. LARS TOBIAS JOHANSSON tobias235@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:44 24.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.248.60
5. A Matilda Y O Persson Sjödell matildasjodell@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:55 16.03.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.244
6. MATHIAS KARLSSON mathias.l.karlsson@outlook.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:11 24.03.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.228
7. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:20 25.03.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingelstad i Malmö, org.nr 769608–5740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingelstad i Malmö för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingelstad i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 11:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 13:42

DOCUMENT ID:

rkT29OBqZx

ENVELOPE ID:

rkn35uHqbe-rkT29OBqZx

DOCUMENT NAME:

2025 BRF Ingelstad Revisionsberättelsen att signera..pdf

4 pages

SHA-512:

d01d9c963a89ccc80687c89390b788219b6e2cdfabda2c
1d7d9a05ac85c6db22ee635dc5e9b4ede0f4c5670f1e39
c42da396310aaf7642ccedc550e6e18aca8b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK	Signed	25.03.2026 11:19	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblad s.se	Authenticated	25.03.2026 11:14	Low	IP: 4.223.97.90

* 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

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

 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