Årsredovisning 2025 - 2026

Brf Ingrid i Malmö

746000-6138



nabo

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingrid i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-05-01 - 2026-04-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

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.

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

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 1961-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helsingör 9 och Helsingör 11	1964	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 8 129 kvm och 4 lokaler om 340 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Rehnberg	Ordförande
Fredrik Lönegård	Styrelseledamot och vice ordförande
Martin Redenby	Styrelseledamot och sekreterare
Ann Strömberg	Styrelseledamot
Anna Svensson	Styrelseledamot
Simon Fast	Styrelseledamot
Håkan Jarl	Suppleant
Christian Gräntz	Teknisk förvaltare

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Valberedning

Louise Rehnberg
Melina Redenby
Katrin Boström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöter

Revisorer

Karin Svensson	Extern revisor	Ernst & Young AB
Patrik Lindström	Internrevisor	
Erik Svantesson	Internrevisor	Avgått
Julia Hauer	Revisorssuppleant	Träder in som ordinarie för Erik Svantesson
Annika Rausin	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2012	Byte av radiatorer, installation av porttelefon
2013	Nybyggnad miljöhus
2015	Ny trädgård och tätskikt till garagen
2018	Nya entrédörrar, nya fläktar, installation av grundvattenvärmeanläggning
2022	Relining av avloppstammar
2023	Ny belysning i trapphus, garage och på gårdarna Byte av 9:ans garageport Godkänd OVK
2024-2026	Översyn fasader och vid behov reparation och tvättning Byte av fönster och omläggning av yttertak

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Planerade underhåll

2026	Statusbesiktning tappvattenledningar
	Statusbesiktning hissar
2026-2030	Successivt utbyte av tvättmaskiner etc
2027	Asfaltering av garagenedfarter
	Statusbesiktning dagvattenledningar
2027-2028	Ommålning av trapphus
2028	Byte av tappvattenledningar

Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragnsells
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Mölndals energi
Entrémattor	Elis Textilservice
Fastghetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme och elnät	EON
Hyra av tomt	Malmö Stad
Laddning av bilar i garaget	Waybler
Mätning, avläsning och debitering gemensam el	IMD Sverige
Passagesystem	Vixinity
Serviceavtal grundvattenvärme	Geobatteri
Skötsel grönytor	Gartenbau
Skötsel och tillsyn av hissar	Hisselektra
Städning	Sydsvenska städ
Teknisk förvaltning, vaktmästare, snö- och halkbekämpning	Sydsverige Entreprenad
TV och bredband	Sydantenn Tele
Underhållsservice garageportar	SBH Portservice
Vatten, avlopp, hushållsavfall	VA Syd

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av fönster och tak samt översyn och reparation av fasad har genomförts. Förhandlingar med entreprenör och projektledning om slutfakturan är inte slutförd. Kostnaden för renoveringen har uppgått till ca 21 miljoner kronor. Renoveringen har finansierats med upptagande av nya lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Hyresavtalen för föreningens två lokaler har omförhandlats. I hus 7 blir det en ny hyresgäst - Honours Jewellery Design medan i hus 9 Fotografiska föreningen kvarstår som hyresgäst.

Övriga uppgifter

Från juli 2025 används för hus 7 endast fjärrvärme som uppvärmning då grundvattenvärmeanläggningen i huset inte längre fungerar.

Styrelsen har beslutat att inte gå vidare med eventuell ombyggnad av föreningslokalen till lägenhet. Det har varit fortsatt god beläggning av gästrummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	7 187 571	6 864 993	6 585 921	5 644 120
Resultat efter fin. poster	-903 304	-484 650	-440 676	-331 462
Soliditet (%)	9	13	22	24
Yttre fond	1 980 338	1 713 941	2 022 459	1 999 231
Taxeringsvärde	190 158 000	180 769 000	180 769 000	180 769 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	776	737	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	91,8	87,1	92,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 554	3 743	2 061	2 091
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 372	3 593	1 978	2 007
Sparande / kvm totalyta, kr	56	122	175	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	95	103	90	118
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	35	44	35
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	39	45	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	177	179	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,54	4,09	2,31
Räntekänslighet (%)	5,62	4,82	2,79	3,23

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.

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

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 277 220 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft ett negativt kassaflöde under året och ett negativt resultat. Det negativa resultatet beror framför allt på föreningens avskrivningar och ökade räntekostnader i samband med investeringar i fönster- och takbyte. För att möta de ökade kostnaderna har årsavgifterna successivt höjts. Föreningen följer löpande upp om ytterligare avgiftshöjningar behövs för att föreningen inom några år ska nå ett resultat i balans. Det negativa kassaflödet beror främst på att det i den ingående balansen ingår upptagna lån avsedda för att betala framtida fakturor för fönster- och takbytet. För nästkommande år beräknas kassaflödet bli positivt.

Förändringar i eget kapital

	2025-04-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-04-30
Insatser	783 000	-	-	783 000
Fond, yttre underhåll	1 713 941	-	266 397	1 980 338
Balanserat resultat	2 718 734	-484 650	-266 397	1 967 687
Årets resultat	-484 650	484 650	-903 304	-903 304
Eget kapital	**4 731 025**	**0**	**-903 304**	**3 827 721**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 967 687
Årets resultat	-903 304
Totalt	**1 064 383**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-230 876
Balanseras i ny räkning	495 259
	1 064 383

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

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 187 571	6 864 993
Övriga rörelseintäkter	3	100 315	5 830
Summa rörelseintäkter		**7 287 886**	**6 870 823**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 594 566	-5 075 141
Övriga externa kostnader	9	-265 975	-343 483
Personalkostnader	10	-149 626	-118 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 818	-1 001 060
Summa rörelsekostnader		**-7 155 986**	**-6 538 282**
RÖRELSERESULTAT		**131 901**	**332 542**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 018	19 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 061 222	-836 971
Summa finansiella poster		**-1 035 204**	**-817 192**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-903 304**	**-484 650**
ÅRETS RESULTAT		**-903 304**	**-484 650**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-04-30	2025-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 436 782	20 235 903
Pågående projekt	13	0	12 874 265
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 436 782**	**33 110 168**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 436 782**	**33 110 168**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 721	27 547
Övriga fordringar	14	1 585 090	3 475 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	368 655	382 708
Summa kortfristiga fordringar		**2 067 466**	**3 885 929**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 067 466**	**3 885 929**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 504 248**	**36 996 097**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-04-30	2025-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		783 000	783 000
Fond för yttre underhåll		1 980 338	1 713 941
Summa bundet eget kapital		**2 763 338**	**2 496 941**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 967 687	2 718 734
Årets resultat		-903 304	-484 650
Summa fritt eget kapital		**1 064 383**	**2 234 084**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 827 721**	**4 731 025**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 895 000	11 250 000
Summa långfristiga skulder		**9 895 000**	**11 250 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 127 500	19 180 000
Leverantörsskulder		731 282	981 257
Skatteskulder		13 359	14 270
Övriga kortfristiga skulder		860	2 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	908 525	836 795
Summa kortfristiga skulder		**28 781 526**	**21 015 072**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 504 248**	**36 996 097**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**131 901**	**332 542**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 145 818	1 001 060
	1 277 719	**1 333 602**
Erhållen ränta	26 018	19 779
Erlagd ränta	-1 040 963	-805 792
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**262 773**	**547 589**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 285	-132 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-201 305	558 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-8 816**	**973 487**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 472 432	-12 943 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 472 432**	**-12 943 697**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	14 000 000
Amortering av lån	-407 500	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**6 592 500**	**13 680 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 888 748**	**1 709 790**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 390 492**	**1 680 702**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 501 744**	**3 390 492**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingrid i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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:

Stomme och grund	1,40 %
Byggnad	2,50 - 10,00 %
Fasader	3,25 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Restpost	3,08 %
Yttertak	2,50 %
Fastighetsförbättringar	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 1 748 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.

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	6 315 840	6 136 920
Hyresintäkter, lokaler	93 587	88 030
Hyresintäkter, p-platser	398 313	382 165
Övriga intäkter	100 872	83 177
El	278 959	174 701
Summa	**7 187 571**	**6 864 993**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Öres- och kronutjämning	-44	-4
Försäkringsersättning	100 359	5 834
Summa	**100 315**	**5 830**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	230 803	211 681
Städning	114 880	109 248
Besiktning och service	218 917	231 704
Trädgårdsarbete	103 132	7 615
Övrigt	167 384	149 783
Snöskottning	101 543	39 825
Summa	**936 659**	**749 855**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Reparationer	40 861	0
Bostäder	41 993	28 560
Tvättstuga	51 955	70 787
Trapphus/port/entré	36 803	56 831
Soprum/miljöanläggning	1 092	9 451
Dörrar och lås/porttele	112 554	48 520
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 277
VA	0	19 810
Värme	36 335	4 638
Ventilation	5 068	7 744
El	4 914	57 283
Hissar	6 263	93 374
Tak	36 232	9 005
Fönster	815	0
Balkonger	13 941	0
Gård/markytor	0	6 404
Garage och p-platser	12 405	63 503
Försäkringsärende/vattenskada	305 544	0
Summa	**706 774**	**498 188**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Övrigt plan. UH	4 500	0
Bostäder	90 626	92 297
Tvättstuga	0	48 597
Trapphus/port/entré	55 750	0
Dörrar och lås/porttele	0	77 116
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 859
Ventilation	80 000	137 296
Fasader	0	148 438
Summa	**230 876**	**516 603**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	804 227	872 419
Uppvärmning	674 814	295 221
Vatten	372 849	331 097
Sophämtning	84 942	47 607
Summa	**1 936 832**	**1 546 344**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	127 823	121 606
Tomträttsavgälder	1 381 752	1 381 752
Kabel-TV	87 564	84 496
Fastighetsskatt	186 286	176 298
Summa	**1 783 425**	**1 764 152**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	13 161	52 728
Övriga förvaltningskostnader	57 074	133 508
Juridiska kostnader	50 371	28 913
Revisionsarvoden	39 800	33 335
Ekonomisk förvaltning	105 570	95 000
Summa	**265 975**	**343 483**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	115 700	93 590
Sociala avgifter	33 926	25 007
Summa	**149 626**	**118 597**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 061 222	834 238
Övriga räntekostnader	0	2 733
Summa	**1 061 222**	**836 971**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-04-30	2025-04-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 405 778	31 336 346
Årets inköp	21 346 697	69 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**52 752 475**	**31 405 778**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 169 875	-10 168 815
Årets avskrivning	-1 145 818	-1 001 060
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 315 693**	**-11 169 875**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**40 436 782**	**20 235 903**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 158 000	99 769 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	81 000 000
Summa	**190 158 000**	**180 769 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2026-04-30	2025-04-30
Ingående balans	12 874 265	0
Årets investeringar	8 472 432	12 943 697
Omfört till Byggnad	-21 346 697	-69 512
Summa pågående arbeten	**0**	**12 874 265**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-04-30	2025-04-30
Skattekonto	80 086	79 103
Skattefordringar	3 260	0
Övriga fordringar	0	6 079
Nabo Klientmedelskonto	1 382 744	1 360 492
Borgo	119 000	2 030 000
Summa	**1 585 090**	**3 475 674**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-04-30	2025-04-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 471	138 510
Försäkringspremier	97 032	95 477
Kabel-TV	15 611	14 236
Tomträtt	115 146	115 146
Förvaltning	20 395	19 339
Summa	**368 655**	**382 708**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-04-30	SKULD 2026-04-30	SKULD 2025-04-30
SEB	2027-01-28	3,45 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-10-28	2,64 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-11-28	2,58 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2026-07-28	2,51 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,66 %	6 250 000	6 500 000
SEB	2026-08-28	2,67 %	6 895 000	6 947 500
SEB	2027-01-28	2,62 %	6 930 000	6 982 500
SEB	2028-12-28	2,93 %	6 947 500	
Summa			**37 022 500**	**30 430 000**
Varav kortfristig del			27 127 500	19 180 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 810 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-04-30	2025-04-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 021	23 184
El	68 434	79 351
Uppvärmning	50 949	22 844
Utgiftsräntor	123 042	102 783
Vatten	35 504	32 589
Förutbetalda avgifter/hyror	612 575	556 224
Beräknat revisionsarvode	16 000	19 820
Summa	**908 525**	**836 795**

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-04-30	2025-04-30
Fastighetsinteckning	38 000 000	31 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har höjts med fem procent från 1 maj 2026.

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-08-19.

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

Malmö

Fredrik Lönegård
Styrelseledamot och vice ordförande

Ulf Rehnberg
Ordförande

Ann Strömberg
Styrelseledamot

Anna Svensson
Styrelseledamot

Martin Redenby
Styrelseledamot och sekreterare

Simon Fast
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Extern revisor

Patrik Lindström
Internrevisor

Träder in som ordinarie för Erik Svantesson
Julia Hauer
Revisorssuppleant

Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.08.2026 20:06

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 19.08.2026 14:28

DOCUMENT ID:
SkepOWmXwMl

ENVELOPE ID:
Sk6OZXXPzl-SkepOWmXwMl

DOCUMENT NAME:
Brf Ingrid i Malmö, 746000-6138 - Årsredovisning 2026-04-30.pdf
21 pages

SHA-512:
1f38d9f8a0db99a57b4374ae43cd0193914cff6d5696c3c6babb935bedadbb8f59474d29e8b66263c8c5041c94f724c9633b694b6d1b4020379194d7dd43c79a

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. ULF LENNART REHNBERG	**Signed**	**19.08.2026 14:41**	**eID**	**Swedish BankID**
ulfrehnberg@telia.com	Authenticated	19.08.2026 14:36	Low	IP: 81.225.185.242
2. Anna Charlotte Therese Svensson	**Signed**	**19.08.2026 15:20**	**eID**	**Swedish BankID**
annasvensson26@hotmail.com	Authenticated	19.08.2026 15:19	Low	IP: 155.137.27.116
3. Carl Fredrik Lönegård	**Signed**	**20.08.2026 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik.lonegard@gmail.com	Authenticated	20.08.2026 05:53	Low	IP: 155.137.25.127
4. Martin Redenby	**Signed**	**20.08.2026 15:23**	**eID**	**Swedish BankID**
martin.redenby@gmail.com	Authenticated	20.08.2026 15:08	Low	IP: 155.137.26.106
5. ANN STRÖMBERG	**Signed**	**21.08.2026 08:55**	**eID**	**Swedish BankID**
annstrom0909@gmail.com	Authenticated	21.08.2026 08:48	Low	IP: 155.137.25.250
6. Simon Tobias Fast	**Signed**	**21.08.2026 09:48**	**eID**	**Swedish BankID**
simfas92@gmail.com	Authenticated	19.08.2026 21:36	Low	IP: 185.176.28.99
7. JULIA HAUER	**Signed**	**21.08.2026 10:11**	**eID**	**Swedish BankID**
julia@limhamnsklader.se	Authenticated	21.08.2026 10:09	Low	IP: 94.191.137.112
8. PATRIK LINDSTRÖM	**Signed**	**21.08.2026 11:13**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik.lindstrom1@helsingborg.se	Authenticated	21.08.2026 11:12	Low	IP: 193.180.104.100
9. KARIN SVENSSON	**Signed**	**23.08.2026 20:06**	**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
karin.svensson@se.ey.com	Authenticated	21.08.2026 11:41	Low	IP: 94.234.80.156

* 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 Ingrid i Malmö, org.nr 746000-6138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö för år 2025-05-01 – 2026-04-30.

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 30 april 2026 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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.

B1T_-7Xvzx-B1MTdZXXPGg

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö för år 2025-05-01 – 2026-04-30 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 uttalande

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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Patrik Lindström
Förtroendevald revisor

Julia Hauer
Förtroendevald revisor

B1T_-7Xvzx-B1MTdZXXPGg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.08.2026 20:05

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 19.08.2026 14:28

DOCUMENT ID:
B1MTdZXXPGg

ENVELOPE ID:
B1T_-7Xvzx-B1MTdZXXPGg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Ingrid med fortroendevald.pdf
2 pages

SHA-512:
9d17a61129ff6d6a915ff5e29d9f47be24cde6fb508ae1e2b45e182e67e9ab0168d0be8d4abe760f2b2423eab8cd932ef147e4cdea6c39f890063c3eefb319f6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA HAUER	Signed	21.08.2026 10:12	eID	Swedish BankID
julia@limhamnsklader.se	Authenticated	21.08.2026 10:12	Low	IP: 94.191.137.112
2. PATRIK LINDSTRÖM	Signed	21.08.2026 11:11	eID	Swedish BankID
patrik.lindstrom1@helsingborg.se	Authenticated	21.08.2026 11:10	Low	IP: 193.180.104.100
3. KARIN SVENSSON	Signed	23.08.2026 20:05	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.com	Authenticated	21.08.2026 11:43	Low	IP: 94.234.80.156

* 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