

# Årsredovisning 2023

Brf Ingelstad 3 i Malmö

769608-8470



rJxozcWjA6-Bk3M9-oA6

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingelstad 3 i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 4         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Ingelstad 3    | -       | -      |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 416 kvm och 1 bostadsrättslokal om 16 kvm. Byggnadernas totalyta är 1432 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Emina Ibrahimbegovic  | Ordförande      |
| Inger Skärby Nordlund | Styrelseledamot |
| Kajsa Månsson         | Styrelseledamot |
| Simon Karl Argéus     | Styrelseledamot |
| Tony Parup            | Styrelseledamot |
| Sofie Aronsson        | Suppleant       |

### Valberedning

Jacob Wiberg och Rickard Levin

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen -av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Andrea Åkesson    Auktoriserad revisor    KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-19. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Åtgärd av ventilationskanaler efter OVK besiktning.

**2020-2021** ● Renovering fasad framsida

## Planerade underhåll

**2024** ● Installation av ljusridå i hissen

## Avtal med leverantörer

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Avfall                           | Ragnsells            |
| Elavtal, El, Nät & Fjärrvärme    | Eon                  |
| Fastighetsförsäkringar           | Länsförsäkringar     |
| Förvaltning                      | Nabo                 |
| Hemsidan                         | Binero AB            |
| Hissbesiktning                   | Salwéns Ingenjörbyrå |
| Jourvaktmästare                  | Securitas            |
| Kabel-tv & Internet 100/100      | Telia                |
| Städning av trapp och tvättstuga | Städpoolen           |
| Tvättmaskinservice               | Bengtssons           |
| Vatten & Avlopp                  | VASYD                |
| Värmesystem                      | Malmö VVS            |
| Hisservice                       | Hisselektra AB       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslut att avgifter höjs med 8% från och med 2024-01-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

### Övriga uppgifter

Översyn av underhållsplanen pågår.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 1 072  | 1 051  | 1 047  | 1 016  |
| Resultat efter fin. poster                         | 96     | 67     | -520   | -991   |
| Soliditet (%)                                      | 46     | 45     | 44     | 45     |
| Yttre fond                                         | 419    | 265    | 403    | 110    |
| Taxeringsvärde                                     | 29 908 | 29 908 | 27 128 | 27 128 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 749    | 724    | -      | -      |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,0   | 97,7   | -      | -      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 5 452  | 5 556  | -      | -      |
| Skuldsättning per kvm                              | 5 399  | 5 501  | -      | -      |
| Sparande per kvm                                   | 148    | 205    | -      | -      |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 52     | 78     | -      | -      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 127    | 108    | -      | -      |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 36     | 34     | -      | -      |
| Energikostnad per kvm                              | 215    | 220    | -      | -      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,11   | 0,85   | -      | -      |
| Räntekänslighet                                    | 7,27   | 7,67   | -      | -      |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 61 169 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 8 596 000        | -                                            | -                               | 8 596 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 254 000          | -                                            | -                               | 254 000          |
| Fond, yttre underhåll | 265 000          | -                                            | 154 000                         | 419 000          |
| Balanserat resultat   | -2 611 400       | 67 098                                       | -154 000                        | -2 698 302       |
| Årets resultat        | 67 098           | -67 098                                      | 96 712                          | 96 712           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>6 570 698</b> | <b>0</b>                                     | <b>96 712</b>                   | <b>6 667 410</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 698 302        |
| Årets resultat      | 96 712            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 601 590</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 660 450           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 262 040        |
|                                      | <b>-2 601 590</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 072 711        | 1 050 671        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 34 899           | 1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 107 610</b> | <b>1 050 672</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -540 207         | -687 654         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -103 550         | -87 510          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -12 091          | -25 758          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -114 780         | -114 780         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-770 628</b>  | <b>-915 702</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>336 982</b>   | <b>134 970</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 086            | 243              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -242 356         | -68 114          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-240 270</b>  | <b>-67 872</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>96 712</b>    | <b>67 098</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>96 712</b>    | <b>67 098</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 14 194 483        | 14 309 263        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>14 194 483</b> | <b>14 309 263</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>14 194 483</b> | <b>14 309 263</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 14  | 383 627           | 336 656           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 33 631            | 43 774            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>417 258</b>    | <b>380 430</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>417 258</b>    | <b>380 430</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>14 611 741</b> | <b>14 689 693</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 8 850 000         | 8 850 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 419 000           | 265 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>9 269 000</b>  | <b>9 115 000</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 698 302        | -2 611 400        |
| Årets resultat                               |     | 96 712            | 67 098            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 601 590</b> | <b>-2 544 302</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>6 667 410</b>  | <b>6 570 698</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 2 620 625         | 2 758 125         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 620 625</b>  | <b>2 758 125</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 5 110 500         | 5 119 728         |
| Leverantörsskulder                           |     | 46 162            | 84 347            |
| Skatteskulder                                |     | 2 810             | 2 009             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 194               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 164 040           | 154 786           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 323 706</b>  | <b>5 360 870</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>14 611 741</b> | <b>14 689 693</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023            | 2022            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>336 982</b>  | <b>134 970</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 114 780         | 114 780         |
|                                                                                 | <b>451 762</b>  | <b>249 750</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 086           | 243             |
| Erlagd ränta                                                                    | -236 894        | -66 680         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>216 954</b>  | <b>183 312</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -32 323         | -893            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -33 398         | 48 241          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>151 233</b>  | <b>230 660</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -146 728        | -150 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-146 728</b> | <b>-150 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>4 505</b>    | <b>80 660</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>331 648</b>  | <b>250 988</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>336 153</b>  | <b>331 648</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ingelstad 3 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 1,05 % |
|---------|--------|

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 1 589 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

|                       | 2023             | 2022             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 937 848          | 910 788          |
| Årsavgifter, lokaler  | 8 736            | 8 736            |
| Kabel-TV/Bredband     | 48 600           | 48 600           |
| El                    | 77 527           | 82 607           |
| Övriga intäkter       | 0                | -60              |
| <b>Summa</b>          | <b>1 072 711</b> | <b>1 050 671</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023          | 2022     |
|-------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | -2            | 1        |
| Elprisstöd              | 33 119        | 0        |
| Övriga intäkter         | 1 782         | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>34 899</b> | <b>1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 0             | 837           |
| Städning               | 41 994        | 40 752        |
| Besiktning och service | 18 815        | 37 842        |
| Trädgårdsarbete        | 3 375         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>64 184</b> | <b>79 431</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer           | 0             | 10 010        |
| Bostäder               | 0             | 8 876         |
| Bostäder VVS           | 5 406         | 0             |
| Tvättstuga             | 0             | 42 550        |
| Källarutrymmen         | 5 264         | 0             |
| Soprum/miljöanläggning | 0             | 2 501         |
| Hissar                 | 1 604         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>12 274</b> | <b>63 937</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2023     | 2022           |
|-----------------|----------|----------------|
| Övrigt plan. UH | 0        | 111 496        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>111 496</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel         | 74 282         | 111 772        |
| Återbetalning elstöd | 26 196         | 0              |
| Uppvärmning          | 181 347        | 154 753        |
| Vatten               | 52 164         | 48 460         |
| Sophämtning          | 38 679         | 31 424         |
| <b>Summa</b>         | <b>372 668</b> | <b>346 409</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 13 533        | 11 352        |
| Bredband/Kabeltv       | 51 044        | 51 104        |
| Fastighetsskatt        | 26 504        | 23 925        |
| <b>Summa</b>           | <b>91 081</b> | <b>86 381</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 540            | 5 196         |
| Övriga förvaltningskostnader | 24 147         | 18 313        |
| Revisionsarvoden             | 16 875         | 14 125        |
| Ekonomisk förvaltning        | 61 988         | 49 876        |
| <b>Summa</b>                 | <b>103 550</b> | <b>87 510</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 9 200         | 19 600        |
| Sociala avgifter | 2 891         | 6 158         |
| <b>Summa</b>     | <b>12 091</b> | <b>25 758</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023           | 2022          |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 242 354        | 67 992        |
| Övriga räntekostnader                               | 2              | 122           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>242 356</b> | <b>68 114</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 16 016 055        | 16 016 055        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>16 016 055</b> | <b>16 016 055</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 706 792        | -1 592 012        |
| Årets avskrivning                             | -114 780          | -114 780          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 821 572</b> | <b>-1 706 792</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 194 483</b> | <b>14 309 263</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 126 334</i>  | <i>5 126 334</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 844 000        | 15 844 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 064 000        | 14 064 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>29 908 000</b> | <b>29 908 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 114 997         | 114 997         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>114 997</b>  | <b>114 997</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -114 997        | -114 997        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-114 997</b> | <b>-114 997</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 5 100          | 5 008          |
| Övriga fordringar      | 42 374         | 0              |
| Nabo Klientmedelskonto | 231 924        | 213 410        |
| Borgo                  | 104 229        | 118 238        |
| <b>Summa</b>           | <b>383 627</b> | <b>336 656</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 086        | 3 345         |
| Försäkringspremier                                  | 1 138         | 14 671        |
| Bredband/Kabeltv                                    | 0             | 12 761        |
| Förvaltning                                         | 16 407        | 12 997        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>33 631</b> | <b>43 774</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                          | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                      | 2024-03-28               | 0,78 %                  | 100 000             | 200 000             |
| SEB                      | 2023-09-28               | 5,45 %                  |                     | 1 683 125           |
| SEB                      | 2023-12-28               | 4,76 %                  |                     | 3 299 103           |
| SEB                      | 2025-04-28               | 1,09 %                  | 1 680 625           | 1 683 125           |
| SEB                      | 2025-08-28               | 0,90 %                  | 677 500             | 712 500             |
| SEB                      | 2025-11-28               | 0,76 %                  | 300 000             | 300 000             |
| Länsförsäkringar Hypotek | 2024-03-21               | 4,99 %                  | 3 292 000           |                     |
| Länsförsäkringar Hypotek | 2024-03-21               | 4,99 %                  | 1 681 000           |                     |
| <b>Summa</b>             |                          |                         | <b>7 731 125</b>    | <b>7 877 853</b>    |
| Varav kortfristig del    |                          |                         | 5 110 500           | 5 119 728           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 378 585 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

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 215         | 23 000         |
| El                                                  | 9 199          | 17 988         |
| Uppvärmning                                         | 26 520         | 24 622         |
| Utgiftsräntor                                       | 7 221          | 1 759          |
| Vatten                                              | 4 655          | 0              |
| Sociala avgifter                                    | 1 760          | 3 142          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 90 470         | 84 275         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>164 040</b> | <b>154 786</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 8 227 500  | 8 227 500  |

## Underskrifter

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

Malmö

---

Emina Ibrahimbegovic  
Ordförande

---

Inger Skärby Nordlund  
Styrelseledamot

---

Kajsa Månsson  
Styrelseledamot

---

Simon Karl Argéus  
Styrelseledamot

---

Tony Parup  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 18:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 14:39

DOCUMENT ID:

Bk3M9-oA6

ENVELOPE ID:

rJxozcWjA6-Bk3M9-oA6

DOCUMENT NAME:

Brf Ingelstad 3 i Malmö, 769608-8470 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. TONY PARUP<br>tony.parup@telia.com                       | Signed<br>Authenticated | 22.03.2024 23:14<br>22.03.2024 23:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1972/05/31)<br>IP: 213.64.66.39   |
| 2. INGER SKÄRBY NORDLUND<br>inger.skarbynordlund@inorkon.se | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 08:03<br>25.03.2024 07:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/12/07)<br>IP: 178.31.3.195   |
| 3. Emina Ibrahimbegovic<br>emina.ibrahimbegovic61@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 08:54<br>25.03.2024 08:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/09/23)<br>IP: 82.209.167.242 |
| 4. KAJSA MÅNSSON<br>kajsa040127811@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 09:17<br>25.03.2024 09:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/06/07)<br>IP: 94.234.115.245 |
| 5. Simon Argérus<br>simon@argerus.name                      | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 09:21<br>25.03.2024 09:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/07/19)<br>IP: 94.191.137.14  |
| 6. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akesson@kpmg.se                 | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 18:49<br>25.03.2024 18:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)<br>IP: 83.233.119.208 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INGELSTAD 3 I MALMÖ, org. nr 769608-8470

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INGELSTAD 3 I MALMÖ för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 uppger, 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.

### Revisorns ansvar

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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför desskningsåtgärder 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 INGELSTAD 3 I MALMÖ för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

### 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 den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 18:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 14:39

DOCUMENT ID:

Bkb3z5biA6

ENVELOPE ID:

BJWjf5-jRp-Bkb3z5biA6

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF INGELSTAD 3 I MALMÖ 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. ANDRÉA ÅKESSON      |  Signed | 25.03.2024 18:49 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) |
| andrea.akesson@kpmg.se | Authenticated                                                                            | 25.03.2024 18:49 | Low    | IP: 83.233.119.208               |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed