

Brf Ingenjören 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Ingenjören 3

716419-7555

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Ingenjören 3 (716419-7555) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandskyddskontoret Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Information om årsstämma
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 27 medlemmar varav 1 fullmakter.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi
Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, vi har inga lån och vi har sparade medel för oförutsedda utgifter. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att minska föreningens kostnader men vi har tyvärr ett generellt högre prisläge som ger ökade drifts- och förvaltningskostnader. Vi har även fortsatt stora kostnader för reparationer av läckande avlopp och tappvatten samt självrisker till försäkringsbolag. Årets resultat är positivt och styrelsen budgeterar även 2025 med positivt resultat

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-13. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 4 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 22-26. Ingenjören 4 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 3 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 28-32. Ingenjören 3 byggdes år 1975. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
106	Lägenheter, bostadsrätt	7 574
3	Lägenheter, hyresrätt	180
63	p-platser	

2 lokaler totalyta 14,5 kvadratmeter. Ej uthyrda



Brf Ingenjören 3
716419-7555

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Thomas Pettersson	Ordförande
Ida Hovinger Tryman	Ledamot
Henrik Blomgren	Ledamot
Mattias Jakobsson	Ledamot
Tommy Pettersson	Ledamot
Peter Rohtin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Jakobsson, Thomas Pettersson, Tommy Pettersson och Peter Rohtin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Tiväng och Ingrid Expert.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Nytt staket på baksidan
2023	Renovering av entrépartier 22, 24 och 26
2023	Byte av fyra hissar
2021	Byte av expansionskärl
2019	Upprustning av trädgård och parkering
2018	Renovering av tak 22-26 samt vindar och rökgångar
2016	Renovering av takterrasser
2015	Renovering av tvättstugor och byte av maskinpark
2015	Installation av frånluftåtervinning samt nya frånluftsfläktar
2014	Byte till närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen
2008	Byte till termostater på samtliga radiatorer
2003	Byte av samtliga maskiner i tvättstugorna
1996	Ombyggnad av samtliga hissar. Renovering av balkonger
1994	Installation av yttre fönsterbågar i aluminium

Brf Ingenjören 3
716419-7555

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 10% 2024-01-01 samt med 10% 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 155 st. Under året har 0 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 154 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgårdsskötsel & snöröjning	Renew AB
Bredband / fiber	Telenor
Service av maskiner i tvättstugan	Entema
Bokningssystem tvättstuga	Sectragon
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenläcka pga. brusten trycksatt vattenledning i 24:an. Tre lägenheter berörda varav det i två av dem var mer omfattande skador i kök och hall

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har ingått avtal med Danixo AB för projektledning av kommande stambyte. Under 2025 kommer Danixo genomföra en upphandling av entreprenör som ska genomföra stambytet

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 001	4 434	4 327	4 238	3 975
Resultat efter fin. poster (tkr)	292	197	-115	357	464
Soliditet (%)	96	96	97	97	97
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	562	512	511		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	-	-		
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	-	-	-		
Räntekänslighet %	-	-	-		
Energikostnad kr/kvm totalyta	179	182	185		
Sparande kr/kvm totalyta	142	118	106		
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	84	84	87		

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 197 938	15 540 117	2 005 846	-14 255 012	197 092	30 685 981

Resultatdisposition enl. föreningsstämman

Reservering till fond för yttre underhåll			554 881	-554 881		
Balanseras i ny räkning				197 092	-197 092	
					292 410	292 410
Årets resultat						

Belopp vid årets utgång	27 197 938	15 540 117	2 560 727	-14 612 801	292 410	30 978 391
----------------------------	------------	------------	-----------	-------------	---------	------------

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-14 612 801
Årets resultat	292 410
Totalt	-14 320 391
Avsättning till yttre fond	723 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-274 171
Balanseras i ny räkning	-14 769 220
Summa	-14 320 391

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 000 937	4 434 183
Övriga rörelseintäkter	3	47 849	193 589
Summa rörelseintäkter		5 048 786	4 627 772
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 183 593	-3 727 145
Övriga externa kostnader	5	-22 566	-129 905
Personalkostnader och arvoden	6	-158 204	-157 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 112	-548 291
Summa rörelsekostnader		-4 899 475	-4 563 080
Rörelseresultat		149 311	64 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 099	132 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-142
Summa finansiella poster		143 099	132 400
Resultat efter finansiella poster		292 410	197 092
Resultat före skatt		292 410	197 092
Årets resultat		292 410	197 092

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 229 307	25 547 142
Inventarier, maskiner och installationer	8	125 141	197 418
Summa materiella anläggningstillgångar		25 354 448	25 744 560
Summa anläggningstillgångar		25 354 448	25 744 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 000	21 216
Övriga fordringar	9	1 521 342	822 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 870	168 593
Summa kortfristiga fordringar		1 749 212	1 012 491
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	5 192 840	5 310 867
Summa kassa och bank		5 192 840	5 310 867
Summa omsättningstillgångar		6 942 052	6 323 358
SUMMA TILLGÅNGAR		32 296 500	32 067 918

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 738 055	42 738 055
Fond för yttre underhåll		2 560 727	2 005 846
Summa bundet eget kapital		45 298 782	44 743 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 612 801	-14 255 012
Årets resultat		292 410	197 092
Summa fritt eget kapital		-14 320 391	-14 057 920
Summa eget kapital		30 978 391	30 685 981
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		377 791	375 453
Skatteskulder		12 365	6 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		927 953	1 000 450
Summa kortfristiga skulder		1 318 109	1 381 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 296 500	32 067 918



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	292 410	197 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	535 112	548 291
	<u>827 522</u>	<u>745 383</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	827 522	745 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-34 734	795 276
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-63 828	353 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728 960	1 893 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-145 000	-2 859 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 000	-2 859 352
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	583 960	-965 513
Likvida medel vid årets början	6 057 530	7 023 043
Likvida medel vid årets slut	6 641 490	6 057 530

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år
Markanläggning	632 657	3,33%
Stomme & Grund	8 646 309	1%
Fönster (inkl. fönsterdörrar)	1 265 313	2,5%
Fasad	843 542	2%
Balkonger	105 443	3%
Tak, plåt 22-26 (nytt 2018)	527 214	1,67%
Takterrasser (nya 2016)	421 771	3%
El (stammar, elcentraler)	1 687 085	2%
Vatten & Avlopp (inkl. styr), stammar	1 687 085	2%
Värme, fjärrvärme/undercentral (inkl. styr)	2 108 855	4%
Radiatorer (inkl rör)	210 886	1,25%
Ventilation (inkl. styr)	421 771	3,33%
Hissar (nya 2023)	1 476 199	4%
Inre ytskickt	1 054 428	5%
	21 088 558	
Maskiner och inventarier	333 543	5%
Bokningssystem	144 019	10%
Tvättutrustning	602 296	10%
Inventarier	64 394	10%
Installation	168 838	3,3%
	1 313 090	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 253 124	3 878 029
Hyrer bostäder	214 503	213 898
hyrer p-plats	297 933	222 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 686	14 411
IT/Bredband	211 691	105 765
	5 000 937	4 434 183

I månadsavgiften ingår värme, vatten, avfall och kabel-TV med Tele2s grundutbud. Alla hushåll betalar utöver månadsavgift ett obligatoriskt tillägg om 165 kr/månad avseende bredband från Telenor.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	3 849	5 182
Erhållna bidrag	-	188 407
Mobilantenn	44 000	-
Summa	47 849	193 589

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	148 225	116 112
Städning	147 915	141 320
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 072	113 046
Trädgårdsskötsel	133 403	93 523
Snöröjning	55 876	103 484
Reparationer	576 051	438 341
El	417 150	296 919
Uppvärmning	746 341	958 603
Vatten	226 035	157 318
Sophämtning	303 992	251 980
Försäkringspremie	115 575	103 980
Självrisk	114 600	95 600
Fastighetsavgift bostäder	177 670	173 201
Övriga fastighetskostnader	57 867	15 954
Kabel-tv/Bredband/IT	248 019	158 101
Förvaltningsarvode ekonomi	185 948	178 502
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 738	5 202
Panter och överlåtelser	24 711	23 953
Förvaltningsarvode teknik	7 138	6 939
Teknisk förvaltning utöver avtal	34 904	49 877
Revisionskostnader	26 375	23 250
Juridiska åtgärder	24 569	38 784
Övriga externa tjänster	45 248	15 037
	3 909 422	3 559 026
Underhåll		
Bostäder	56 550	39 612
Gemensamma utrymmen	2 738	40 625
Tvättstuga	-	1 851
Installationer	-	10 250
El	750	-

Stambyte	189 133	3 281
Fasader	-	72 500
Mark	25 000	-
	274 171	168 119
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 183 593	3 727 145

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	1 669	8 780
Konsultarvode	9 397	80 500
Besiktnings- och utredningskostnader	11 500	40 625
Summa	22 566	129 905

Not 6 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2024	2023
Styrelsearvode	124 815	125 000
Sociala kostnader	33 389	32 739
	158 204	157 739

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 488 029	31 628 677
-Ombyggnad	-	-
-Nyanskaffningar	-	2 859 352
-Mark	4 919 000	4 919 000
-Markanläggning	145 000	-
	39 552 029	39 407 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 859 887	-13 399 471
-Årets avskrivning enligt plan	-462 835	-460 416
	-14 322 722	-13 859 887
Redovisat värde vid årets slut	25 229 307	25 547 142

Under år 2023 har föreningen ändrat redovisningsprincipen K2 mot K3.
Det innebär bl. annat att fastigheten blev fördelat för komponenter.

Taxeringsvärde

Byggnader	91 000 000	91 000 000
Mark	150 000 000	150 000 000
	241 000 000	241 000 000
Bostäder	241 000 000	241 000 000
	241 000 000	241 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 313 090	1 313 090
	1 313 090	1 313 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 115 672	-1 027 797
-Årets avskrivning enligt plan	-72 277	-87 875
	-1 187 949	-1 115 672
Redovisat värde vid årets slut	125 141	197 418

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 692	71 189
Övrigt	-	4 830
Transaktionskonto Fastighetsägarna Service	1 448 650	746 663
Summa	1 521 342	822 682

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	4 585 407	2 401 316
e-Kapitalkonto	420 049	909 551
Sparkonto	187 384	2 000 000
Summa	5 192 840	5 310 867

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-04-11



Thomas Pettersson



Mattias Jakobsson



Tommy Pettersson



Ida Hovinger Tryman



Henrik Blomgren



Peter Rohtin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-14



Ola Trané
Kungsbroboreviosion AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3, org.nr. 716419-7555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm den 14 april 2025

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

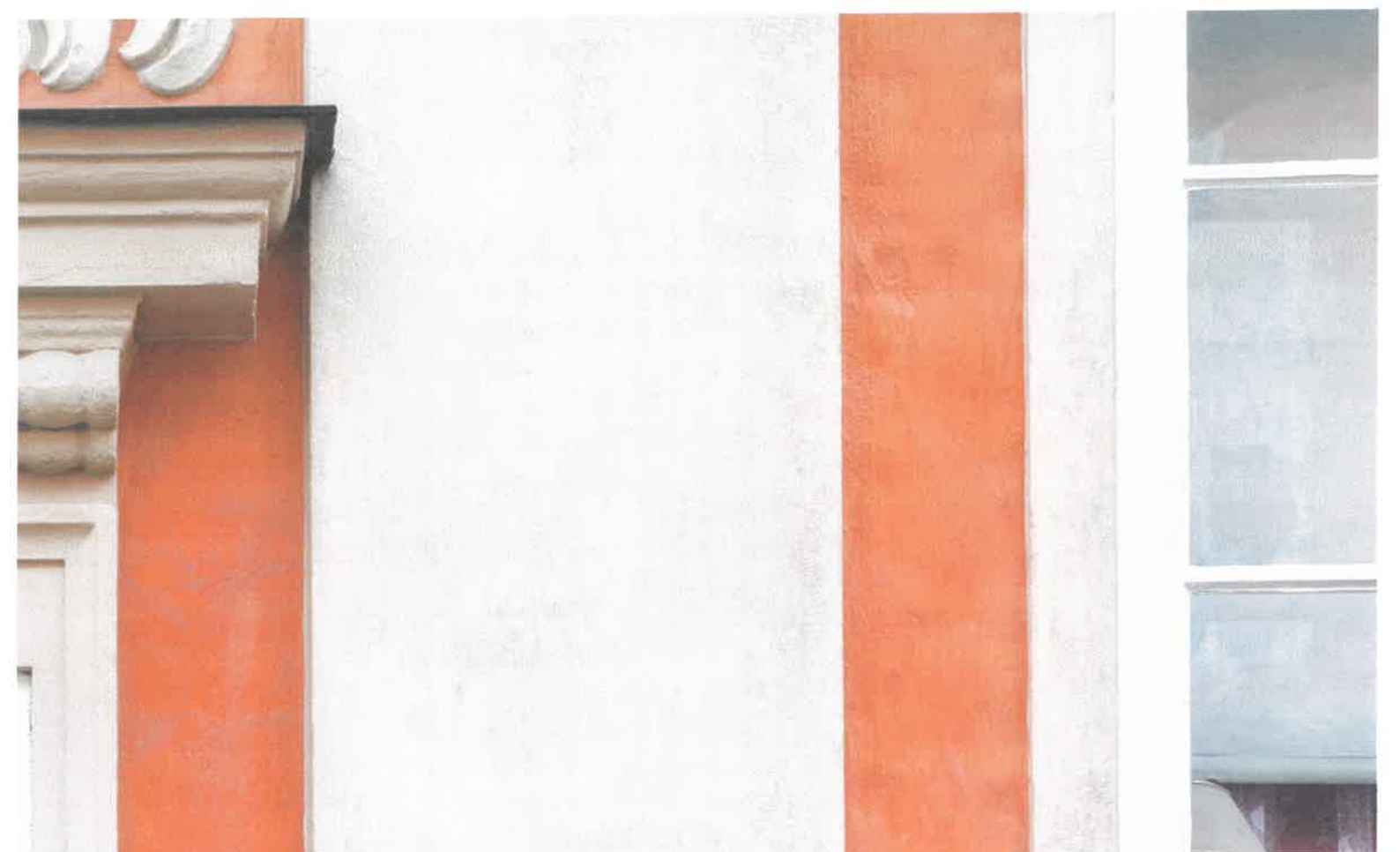
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.