



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Ingefäran



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingefäran med säte i Oskarshamn org.nr. 769639-2989 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingefäran 5		2022
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 080
14	p-platser	0
Totalt 28 objekt		1 080

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Igor Trisic	Ordförande	2023-06-01	
Liv Laczko	Ledamot	2023-06-01	
Carl de Vries	Ledamot	2023-06-01	2024-09-28
Christian Olsson	Ledamot	2024-09-28	
Anastasios Paikos	Ledamot	2023-06-01	2024-09-28
Adnan Mahmutovic	Ledamot	2024-09-28	
Adnan Mahmutovic	Suppleant	2023-06-01	2024-09-28
Sabina Ährlin	Ledamot	2024-09-28	
Ayla Mahmutovic	Ledamot	2023-06-01	2024-09-28
Thomas Nilsson	Suppleant	2024-09-28	
Johansson Tim	Suppleant	2023-06-01	2024-09-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sabina Ährlin, Christian Olsson och Thomas Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liv Laczko, Christian Olsson, Igor Trisic, Sabina Ährlin och Adnan Mahmutovic.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson med Malin Johannesson som suppleant valda av föreningen,.

Valberedning har varit: Attila Laczko (sammankallande), Thomas Nilsson samt Carl de Vries, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Årsavgiften för 2025 har styrelsen valt att förändra med -17% pga sänkta räntekostnader.

Föreningen har ingen aktiv underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Avsättning till underhållsplanen följer den ekonomiska planen men man ämnar sätta upp en inom när framtid.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2024-09-27.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	62	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 313	12 375	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 313	12 375	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	254	233	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 139	965	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 178	1 019	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 272	1 101	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-345	-425	0	0	0
Soliditet, %	62	62	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 10 737 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m2.

Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 590 000	0	0	22 590 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	35 000	0	35 000	70 000
S:a bundet eget kapital, kr	22 625 000	0	35 000	22 660 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-77 160	-424 598	-35 000	-536 758
Årets resultat, kr	-424 598	424 598	-345 400	-345 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-501 758	0	-380 400	-882 158
S:a eget kapital, kr	22 123 242	0	-345 400	21 777 842

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-501 758
Årets resultat, kr	-345 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-847 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-882 158

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 271 984	1 100 861
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 271 984	1 100 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-385 347	-390 610
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 048	-63 332
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-491 980	-491 980
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-957 375	-945 921
RÖRELSERESULTAT		314 608	154 940
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		148	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 156	-579 538
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-660 008	-579 538
ÅRETS RESULTAT		-345 400	-424 598

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	35 099 920	35 591 900
Summa materiella anläggningstillgångar		35 099 920	35 591 900
Summa anläggningstillgångar		35 099 920	35 591 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		136 308	125 571
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	113	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	19 489	18 741
Summa kortfristiga fordringar		155 910	144 312
Summa omsättningstillgångar		155 910	144 312
SUMMA TILLGÅNGAR		35 255 830	35 736 212

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 590 000	22 590 000
Fond för yttre underhåll	70 000	35 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>22 660 000</u>	<u>22 625 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-536 758	-77 160
Årets resultat	-345 400	-424 598
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-882 158</u>	<u>-501 758</u>
Summa eget kapital	<u>21 777 842</u>	<u>22 123 242</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 7 898 716	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>7 898 716</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 398 784	13 365 000
Leverantörsskulder	18 016	30 198
Aktuell skatteskuld	Not 10 1 748	1 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 11 0	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 160 724	181 024
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 579 272</u>	<u>13 612 970</u>
Summa skulder	<u>13 477 988</u>	<u>13 612 970</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>35 255 830</u>	<u>35 736 212</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	314 608	154 940
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	491 980	491 980
	<u>806 588</u>	<u>646 920</u>
Erhållen ränta	148	0
Erlagd ränta	-697 034	-552 275
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>109 702</u>	<u>94 645</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-861	29 094
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-30 604	-1 987 866
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>78 237</u>	<u>-1 864 127</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-187 606
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-187 606</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-67 500	-135 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-67 500</u>	<u>-135 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>10 737</u>	<u>-2 186 733</u>
Likvida medel vid årets början	125 571	2 312 304
Likvida medel vid årets slut	<u>136 308</u>	<u>125 571</u>
	<u>10 737</u>	<u>-2 186 733</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 123 752	967 630
Årsavgift el	106 035	74 484
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	30 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 597	12 947
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	15 000
	1 271 984	1 100 861
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
El	-190 294	-180 044
Vatten	-83 993	-71 952
Renhållning	-18 588	-28 172
Serviceavtal	-4 824	-4 692
Förvaltningskostnader	-64 650	-85 644
Försäkringar	-22 639	-18 558
Övriga driftskostnader	-360	-1 548
	-385 347	-390 610
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-18 745	-12 880
Övriga förvaltningskostnader	-38 484	-43 108
Kostnader överlåtelse och panter	-8 356	-1 838
Konsulter	-14 463	-5 506
	-80 048	-63 332
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-491 980	-491 980
	-491 980	-491 980

2024-12-31

2023-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2141.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 201 880	35 014 274
Årets investering byggnader	0	187 606
Ingående anskaffningsvärde mark	882 000	882 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 083 880	36 083 880

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-491 980	0
Årets avskrivningar byggnader	-491 980	-491 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-983 960	-491 980

Utgående redovisat värde

35 099 920 35 591 900

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

34 217 920 34 709 900
882 000 882 000

Fastighetsbeteckning: Ingefäran 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2022	16 784 000	2 115 000	18 899 000	18 899 000
		16 784 000	2 115 000	18 899 000	18 899 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

Not 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	113	0
	113	0

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	19 489	18 741
	19 489	18 741

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,14%	2025-10-30	5 319 000	53 192
Stadshypotek		3,09%	2026-10-30	7 978 500	79 784
				13 297 500	132 976
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 898 716
Nästa års amortering av långfristig skuld					79 784
Lån som ska konverteras inom ett år					5 319 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 398 784
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					531 904
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 632 620
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 10 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 748	1 748
	1 748	1 748

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	35 000
	0	35 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 222	9 200
Upplupna räntekostnader	33 314	70 192
Upplupen revision	16 000	12 880
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 188	88 752
	160 724	181 024

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Adnan Mahmutovic

Christian Olsson

Igor Trisic

Liv Laczko

Sabina Ährlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingefäran, org.nr. 769639-2989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingefäran 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Brf Ingefäran 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ingefäran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IGOR TRISIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 18:29:22



ADNAN MAHMUTOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:15:01



LIV LACZKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:48:22



CHRISTIAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:29:52



SABINA ÄHRLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 15:08:58



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:05:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ingefäran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:06:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.