



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingelstad i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingelstad 2	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 249 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Bengtsson	Ordförande
Matilda Persson Sjödel	Styrelseledamot
Joel Valsten	Styrelseledamot
Maria Haglund-Börjesson	Styrelseledamot
Marlene Engström	Styrelseledamot
Johan Ekstedt	Suppleant
Mats Ramneskog	Suppleant

Valberedning

Rosanna Segerstedt Pillay

Peter Pervez Abbas

Juliana Rahr

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor FAR Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025 ● Reparation och målning av 3 fönsterpartier
OVK
Underhållsspolning i avlopp

Avtal med leverantörer

Brandsläckare service	Anticimex
Brandventilation	Icopal Brandskydd
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elektricitet fastighet	E-On
Fjärrvärme	E-On
Försäkring	Länsförsäkringar
Hiss besiktning	Salwéns Ingenjörbyrå
Hiss service	ALT Hiss
Kabel-TV	Telenor
Sopåtervinning	IL Recycling
Sotning	Simab

Telefoni hissar	Telia
Tvättbokningssystem	BokaTvättid
Underhållsplan	Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 höjdes avgiften för medlemmarna i föreningen i två steg. 1 januari höjdes avgiften med 20 % och 1 juli med 12 %.

Ett lån på 1.95 miljoner villkorsändrades i juni och styrelsen valde rörlig ränta. Aktuell ränta 3.14% i december 2024. Räntan under föregående bindningstid var 0.94%. Ett annat lån på 2.5 miljoner villkorsändrades i oktober och hade då en räntesats på 0.69 %. Lånet bands om med en bindningstid om tre år och en ränta på 2.75 %.

Föreningen tog upp ett nytt lån på 350 000 kronor med rörlig ränta för att bekosta fönsterrenoveringen som gjordes under våren. Detta lån amorteras på 8 år.

Föreningen har under året gjort en uppskrivning av värdet för föreningens markyta så att det ligger på samma nivå som taxeringsvärdet.

Förändringar i avtal

Föreningen har per 31 december sagt upp avtalet avseende den tekniska förvaltningen med Nabo. Avtal har tecknats med Bäckertorp Fastighetskonsult för samma ändamål per 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Under året har en lägenhet haft vattenläckage vilket medfört kostnader för föreningen (självrisk).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 986 120	1 566 849	1 447 840	1 437 932
Resultat efter fin. poster	-199 166	-138 500	-1 271 200	-290 551
Soliditet (%)	62	34	35	40
Yttre fond	1 232 676	616 338	165 600	121 800
Taxeringsvärde	55 200 000	55 200 000	55 200 000	49 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	694	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	97,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 818	6 701	6 730	6 181
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 818	6 701	6 730	6 181
Sparande per kvm totalyta, kr	156	19	58	101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	60	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	154	120	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	40	36	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	225	216	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	2,56	-	-
Räntekänslighet (%)	7,78	9,65	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 uppvisar ett underskott om 199 166 kr. Detta beror främst på:

- Ökade räntekostnader till följd av höjda räntesatser vid villkorsändringar av föreningens lån.
- Högre driftkostnader, där särskilt uppvärmningskostnader och vattenförbrukning ökat jämfört med föregående år.
- Underhållskostnader kopplade till fönsterrenoveringar.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet har styrelsen vidtagit åtgärder i form av:

- Avgiftshöjningar som genomförts i två steg under året (20 % i januari och 12 % i juli).
- En uppdaterad underhållsplan för underhåll av fastigheten för att undvika oväntade kostnader i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 379 407	-	-	15 379 407
Upplåtelseavgifter	3 501 275	-	-	3 501 275
Fond, yttre underhåll	616 338	-	616 338	1 232 676
Uppskrivningsfond	0	17 528 920	-	17 528 920
Balanserat resultat	-11 321 341	-138 500	-616 338	-12 076 179
Årets resultat	-138 500	138 500	-199 166	-199 166
Eget kapital	8 037 179	17 528 920	-199 166	25 366 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 459 841
Årets resultat	-199 166
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-616 338
Totalt	-12 275 344
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	367 813
Balanseras i ny räkning	-11 907 531

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 986 120	1 566 849
Övriga rörelseintäkter	3	0	27 472
Summa rörelseintäkter		1 986 120	1 594 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 378 387	-963 940
Övriga externa kostnader	9	-81 631	-76 762
Personalkostnader	10	-73 720	-135 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 100	-182 100
Summa rörelsekostnader		-1 715 838	-1 357 893
RÖRELSERESULTAT		270 282	236 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 600	11 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-484 048	-386 791
Summa finansiella poster		-469 448	-374 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-199 166	-138 500
ÅRETS RESULTAT		-199 166	-138 500

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	39 865 846	22 519 026
Summa materiella anläggningstillgångar		39 865 846	22 519 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 865 846	22 519 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 435	16 217
Övriga fordringar	13	35 894	34 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 316	0
Summa kortfristiga fordringar		94 645	50 334
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		1 097 451	774 888
Summa kassa och bank		1 097 451	774 888
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 192 096	825 222
SUMMA TILLGÅNGAR		41 057 943	23 344 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 880 682	18 880 682
Uppskrivningsfond		17 528 920	0
Fond för yttre underhåll		1 232 676	616 338
Summa bundet eget kapital		37 642 278	19 497 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 076 179	-11 321 341
Årets resultat		-199 166	-138 500
Summa fritt eget kapital		-12 275 344	-11 459 841
SUMMA EGET KAPITAL		25 366 934	8 037 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 500 000	10 555 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	10 555 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 833 124	4 515 000
Leverantörsskulder		84 082	59 820
Skatteskulder		4 366	5 698
Övriga kortfristiga skulder		-3	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	269 440	170 751
Summa kortfristiga skulder		7 191 009	4 752 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 057 943	23 344 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	270 282	236 428
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	182 100	182 100
	452 382	418 528
Erhållen ränta	14 600	11 863
Erlagd ränta	-485 238	-377 040
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 256	53 351
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 311	-34 271
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	122 006	24 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 439	43 518
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	350 000	0
Amortering av lån	-86 876	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	263 124	-65 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	322 563	-21 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	774 888	796 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 097 451	774 888

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingelstad 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 918 398	1 508 148
Bredband	53 424	53 424
Påminnelseavgift	60	240
Dröjsmålsränta	0	53
Pantsättningsavgift	2 006	3 675
Överlåtelseavgift	8 311	1 313
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	3 824	0
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Summa	1 986 120	1 566 849

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	23 835
Återbäring försäkringsbolag	0	3 637
Summa	0	27 472

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 216	108 864
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 164	1 700
Städning enligt avtal	13 565	36 145
Besiktningar	8 625	0
Hissbesiktning	2 055	1 918
Brandskydd	3 958	16 520
Gårdkostnader	2 159	2 438
Gemensamma utrymmen	1 163	1 781
Snöröjning/sandning	47 138	19 095
Serviceavtal	8 599	7 549
Förbrukningsmaterial	696	100
Summa	154 338	196 111

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	22 706	3 503
Dörrar och lås/porttele	4 500	1 650
VVS	11 849	9 558
Ventilation	0	10 251
Elinstallationer	1 187	2 920
Hissar	19 926	8 388
Fönster	7 500	0
Balkonger/altaner	10 688	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 735
Summa	78 356	39 005

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	367 813	0
Summa	367 813	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	71 298	69 355
Uppvärmning	404 505	346 503
Vatten	131 906	89 800
Sophämtning/renhållning	34 836	53 413
Summa	642 545	559 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	29 887
Självrisk	11 461	0
Kabel-TV	24 810	31 718
Bredband	53 424	63 656
Fastighetsskatt	45 640	44 492
Summa	135 335	169 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	1 316
Tele- och datakommunikation	3 097	3 150
Inkassokostnader	888	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	8 750	8 125
Styrelseomkostnader	235	3 781
Fritids och trivselkostnader	1 503	1 785
Föreningskostnader	1 536	2 073
Förvaltningsarvode enl avtal	34 291	31 454
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	5 160	3 152
Administration	2 421	4 159
Konsultkostnader	11 875	15 869
Summa	81 631	76 762

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	105 000
Arbetsgivaravgifter	16 420	30 091
Summa	73 720	135 091

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	484 048	386 629
Dröjsmålsränta	0	162
Summa	484 048	386 791

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 881 325	24 881 325
Uppskrivning mark	17 528 920	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 410 245	24 881 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 362 299	-2 180 199
Årets avskrivning	-182 100	-182 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 544 399	-2 362 299
Ackumulerad uppskrivning		
Årets uppskrivning	17 528 920	0
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	17 528 920	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 865 846	22 519 026
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 200 000</i>	<i>6 671 080</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
Summa	55 200 000	55 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 894	34 117
Summa	35 894	34 117

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	856	0
Förutbet fast skötsel	959	0
Förutbet försäkr premier	31 950	0
Förutbet kabel-TV	9 301	0
Upplupna intäkter	11 250	0
Summa	54 316	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,14%	1 950 000	1 950 000
SEB	2025-05-28	4,61 %	1 725 000	1 725 000
SEB	2027-06-28	4,58 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-09-28	0,76 %	1 725 000	1 725 000
SEB	2026-05-28	4,54 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-06-28	4,32 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-10-28	2,75 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2025-01-28	3,95 %	1 105 000	1 170 000
SEB	2025-07-28	3,10 %	328 124	
Summa			15 333 124	15 070 000
Varav kortfristig del			6 833 124	4 515 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 898 744 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	213	0
Uppl kostn el	6 634	0
Uppl kostnad Värme	47 771	0
Uppl kostn räntor	14 293	15 483
Uppl kostn vatten	10 071	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 578	0
Förutbet hyror/avgifter	186 880	155 268
Summa	269 440	170 751

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 552 000	19 552 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens avgifter höjdes med 8% vid årsskiftet 2024/25. Denna höjning drevs av ökade räntekostnader för lån samt ökade uppvärmningskostnader. Under 2024 målades samtliga fönster och dörrar. I samband med detta upptäcktes röta på 3 fönsterpartier. Det var dock för sent på året för åtgärd. Under januari 2025 kommer samtliga fönster att inspekteras samt en detaljerad åtgärdsplan avlämnas. Därefter kommer de återstående fönstren att åtgärdas under våren 2025.

Underskrifter

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

Matilda Persson Sjödel
Styrelseledamot

Joel Valsten
Styrelseledamot

Maria Haglund-Börjesson
Styrelseledamot

Marlene Engström
Styrelseledamot

Peter Bengtsson
Ordförande

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 11:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 13:19

DOCUMENT ID:

ryMrLJXxaJe

ENVELOPE ID:

ByxSuyXITyl-ryMrLJXxaJe

DOCUMENT NAME:

Brf Ingelstad i Malmö, 769608-5740 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. A Matilda Y O Persson Sjödell matildasjodell@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 13:44 25.03.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.244
2. MARIA HAGLUND-BÖRJESSON maria.haglund.borjesson@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 14:02 25.03.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.251
3. Peter Bengtsson peter.bengtsson.se72@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 15:43 25.03.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.230
4. Joel Mats Erik Valsten joel.valsten@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 13:28 26.03.2025 23:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.120.227
5. Marlene Engström mallefilur@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 09:58 28.03.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.78
6. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	28.03.2025 11:40 28.03.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har enligt detta regelverk därmed inte utförts. Revisionen av årsredovisningen för föregående år har utförts av annan revisor, som inte utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA), men som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-21 med omodifierade uttalanden 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingelstad i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 11:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 13:19

DOCUMENT ID:

S18LkmgTke

ENVELOPE ID:

BJ4HI1XepJg-S18LkmgTke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ingelstad 2024, att signera.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK	 Signed	28.03.2025 11:39	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblads.se	Authenticated	28.03.2025 11:32	Low	IP: 4.223.97.90

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

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