

Årsredovisning 2024

Brf Ingelstad 3 i Malmö

769608-8470



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingelstad 3 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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Ingelstad 3	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Jacob Wiberg
Rickard Levin

Firmateckning

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

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av hissen
Underhållsspolning samt filmning av avloppsstammar
- 2022** ● Åtgärd av ventilationskanaler efter OVK besiktning.
- 2020-2021** ● Renovering fasad framsida

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av skorstenar
Målning av port och dörr mot gatan
Lagning och målning av sockel mot gården
Lagning av trappräcke i entrén

Avtal med leverantörer

Avfall	Ragn-Sells Recycling AB
Elavtal, El, Nät & Fjärrvärme	EON
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Förvaltning	Nabo
Hisservice	Hisselektra AB
Jourvaktmästare	Örestads Industribevakning AB
Kabel-tv & Internet 100/100	Telia
Städning av trapp och tvättstuga	Städpoolen i Södra Sverige
Vatten & Avlopp	VASYD
Värmesystem	Malmö VVS AB
Revision	KPMG AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Balkonger, skorstenar och fönster har besiktigats av Byggadministration Harald O AB. Informationen ingår i den kontinuerliga uppdateringen av underhållsplanen som Styrelsen arbetar med.

För att säkerställa att våra stadgar uppfyller nya krav har Styrelsen under året arbetat med att uppdatera stadgarna med hjälp av NABOs jurister. Förslag finns klart och extra stämman som hölls 4/2 2025 beslutade att godkänna stadgarna. Nu återstår beslut på ordinarie stämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 144 247	1 072 711	1 050 671	1 047 186
Resultat efter fin. poster	-228 387	96 712	67 098	-519 803
Soliditet (%)	44	46	45	44
Yttre fond	1 079 450	419 000	265 000	402 824
Taxeringsvärde	29 908 000	29 908 000	29 908 000	27 128 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	749	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	96,0	97,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 506	5 399	5 501	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 506	5 399	5 501	-
Sparande per kvm totalyta, kr	131	148	205	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	52	78	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	127	108	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	215	220	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	3,11	0,85	-
Räntekänslighet (%)	7,00	7,27	7,67	-

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 el (totalt 57 075 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på planerat underhåll av hissen. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% för 2025 - inga ytterligare höjningar är planerade.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 596 000	-	-	8 596 000
Upplåtelseavgifter	254 000	-	-	254 000
Fond, yttre underhåll	419 000	-	660 450	1 079 450
Balanserat resultat	-2 698 302	96 712	-660 450	-3 262 040
Årets resultat	96 712	-96 712	-228 387	-228 387
Eget kapital	6 667 410	0	-228 387	6 439 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 262 040
Årets resultat	-228 387
Totalt	-3 490 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	660 450
Att från yttre fond i anspråk ta	-301 063
Balanseras i ny räkning	-3 849 815
	-3 490 428

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	1 144 247	1 072 711
Övriga rörelseintäkter	3	-2	34 899
Summa rörelseintäkter		1 144 245	1 107 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-858 907	-540 207
Övriga externa kostnader	9	-125 768	-103 550
Personalkostnader	10	-12 616	-12 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 780	-114 780
Summa rörelsekostnader		-1 112 070	-770 628
RÖRELSERESULTAT		32 175	336 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 039	2 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-263 601	-242 356
Summa finansiella poster		-260 562	-240 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-228 387	96 712
ÅRETS RESULTAT		-228 387	96 712

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	14 079 703	14 194 483
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 079 703	14 194 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 079 703	14 194 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	484 972	383 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 007	33 631
Summa kortfristiga fordringar		534 979	417 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		534 979	417 258
SUMMA TILLGÅNGAR		14 614 682	14 611 741

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 850 000	8 850 000
Fond för yttre underhåll		1 079 450	419 000
Summa bundet eget kapital		9 929 450	9 269 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 262 040	-2 698 302
Årets resultat		-228 387	96 712
Summa fritt eget kapital		-3 490 428	-2 601 590
SUMMA EGET KAPITAL		6 439 022	6 667 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 620 625
Summa långfristiga skulder		0	2 620 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 884 953	5 110 500
Leverantörsskulder		126 177	46 162
Skatteskulder		3 385	2 810
Övriga kortfristiga skulder		0	194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	161 145	164 040
Summa kortfristiga skulder		8 175 660	5 323 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 614 682	14 611 741

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 175	336 982
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 780	114 780
	146 955	451 762
Erhållen ränta	3 039	2 086
Erlagd ränta	-270 822	-236 894
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-120 828	216 954
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 895	-32 323
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 722	-33 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 211	151 233
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	153 828	0
Amortering av lån	0	-146 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	153 828	-146 728
ÅRETS KASSAFLÖDE	143 617	4 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	336 153	331 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	479 769	336 153

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 012 188	937 848
Årsavgifter, lokaler	8 736	8 736
Kabel-TV/Bredband	48 600	48 600
El	73 191	77 527
Övriga intäkter	1 532	0
Summa	1 144 247	1 072 711

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Elprisstöd	0	33 119
Övriga intäkter	0	1 782
Summa	-2	34 899

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	547	0
Städning	44 874	41 994
Besiktning och service	34 609	18 815
Trädgårdsarbete	753	3 375
Summa	80 783	64 184

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	7 071	5 406
Källarutrymmen	0	5 264
Dörrar och lås/porttele	968	0
El	1 305	0
Hissar	21 200	1 604
Summa	30 544	12 274

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	14 063	0
Hissar	287 000	0
Summa	301 063	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	78 600	74 282
Återbetalning elstöd	0	26 196
Uppvärmning	185 721	181 347
Vatten	62 943	52 164
Sophämtning	26 997	38 679
Summa	354 261	372 668

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	14 052	13 533
Bredband/Kabeltv	51 044	51 044
Fastighetsskatt	27 160	26 504
Summa	92 256	91 081

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 997	540
Juridiska kostnader	16 125	0
Revisionsarvoden	17 938	16 875
Övriga förvaltningskostnader	23 080	24 147
Ekonomisk förvaltning	65 628	61 988
Summa	125 768	103 550

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	9 600	9 200
Sociala avgifter	3 016	2 891
Summa	12 616	12 091

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 393	242 354
Övriga räntekostnader	7 208	2
Summa	263 601	242 356

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 016 055	16 016 055
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 016 055	16 016 055
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 821 572	-1 706 792
Årets avskrivning	-114 780	-114 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 936 352	-1 821 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 079 703	14 194 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 126 334</i>	<i>5 126 334</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 844 000	15 844 000
Taxeringsvärde mark	14 064 000	14 064 000
Summa	29 908 000	29 908 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 997	114 997
Utgående anskaffningsvärde	114 997	114 997
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 997	-114 997
Utgående avskrivning	-114 997	-114 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 203	5 100
Övriga fordringar	0	42 374
Nabo Klientmedelskonto	276 659	231 924
Borgo	203 110	104 229
Summa	484 972	383 627

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 004	16 086
Försäkringspremier	16 373	1 138
Förvaltning	18 630	16 407
Summa	50 007	33 631

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-03-28	0,78 %		100 000
SEB	2025-04-28	1,09 %	1 678 125	1 680 625
SEB	2025-08-28	0,90 %	642 500	677 500
SEB	2025-11-28	0,76 %	300 000	300 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-31	4,24 %	2 478 370	3 292 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-31	4,24 %	2 485 958	1 681 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-01-31	3,74 %	300 000	
Summa			7 884 953	7 731 125
Varav kortfristig del			7 884 953	5 110 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 617 413 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 033	24 215
El	9 770	9 199
Uppvärmning	25 627	26 520
Utgiftsräntor	0	7 221
Vatten	5 269	4 655
Sociala avgifter	0	1 760
Beräknade uppl. sociala avifter	1 760	0
Förutbetalda avgifter/hyror	94 686	90 470
Summa	161 145	164 040

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 227 500	8 227 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om avgifterna höjs med 5% från och med 2025-01-01

Underskrifter

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

Malmö

Emina Ibrahimbegovic
Ordförande

Inger Skärby Nordlund
Styrelseledamot

Kajsa Månsson
Styrelseledamot

Simon Karl Argérus
Styrelseledamot

Tony Parup
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 13:31

DOCUMENT ID:

BkXW4L9Hn1g

ENVELOPE ID:

ryWEL5S3yg-BkXW4L9Hn1g

DOCUMENT NAME:

Brf Ingelstad 3 i Malmö, 769608-8470 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Argérus simon@argerus.name	Signed Authenticated	17.03.2025 14:10 17.03.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.31.69
2. TONY PARUP tony.parup@telia.com	Signed Authenticated	17.03.2025 15:07 17.03.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.215.34
3. INGER SKÄRBY NORDLUND inger.skarbynordlund@inorkon.se	Signed Authenticated	17.03.2025 16:25 17.03.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 178.30.221.200
4. KAJSA MÅNSSON kajsa040127811@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:58 17.03.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.56.153
5. Emina Ibrahimbegovic emina.ibrahimbegovic61@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 08:03 17.03.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.23
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	19.03.2025 10:42 19.03.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.185

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INGELSTAD 3 I MALMÖ för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INGELSTAD 3 i MALMÖ för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 13:31

DOCUMENT ID:

HkbbEUqHh1I

ENVELOPE ID:

SylbEL9BhJx-HkbbEUqHh1I

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF INGELSTAD 3 I MALMÖ 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	19.03.2025 10:42	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	19.03.2025 10:40	Low	IP: 83.233.136.185

* 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