

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Ingrid i Malmö

746000-6138



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingrid i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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. 5
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 1961-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 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
Helsingör 9 och Helsingör 11	1964	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 8 129 kvm och 4 lokaler om 340 kvm. Byggnadernas totalyta är 21452 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Rehnberg	Ordförande
Christian Gräntz	Vicevärd
Ann Strömberg	Styrelseledamot
Anna Svensson	Styrelseledamot
Carl Fredrik Lönegård	Styrelseledamot
Karin Margareta Schöllin	Styrelseledamot
Martin Redenby	Styrelseledamot

Valberedning

Louise Rydinger Rehnberg
Caroline Elmstedt

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Arvid Höjbert	Auktoriserad Revisor
Julia Hauer	Revisorssuppleant
Patrik Lindström	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Byte av radiatorer, installation av porttelefon
- 2013** ● Nybyggnad miljöhus
- 2015** ● Ny trädgård och tätskikt till garagen
- 2018** ● Nya entrédörrar, nya fläktar, installation av grundvattenvärmeanläggning
- 2022** ● Relining av avloppstammar
- 2023** ● Ny belysning i trapphus, garage och på gårdarna
Byte av 9:ans garageport

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Byte av fönster och omläggning av yttertak
Översyn fasader och vid behov reparation och tvättning
- 2025-2026** ● Målning av garage
- 2025-2027** ● Asfaltering av garagedrifter
Ommålning av trapphus
- 2025-2030** ● Byte av tappvattenledningar
Upprustning tvättstugor
- 2026-2030** ● Spolning dagvattenledningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Mölnåls energi
Fastghetsförsäkring	Länsförsäkringar

Fjärrvärme och elnät	EON
Mätning, avläsning och debitering gemensam el	IMD Sverige
Passagesystem	Vixinity
Serviceavtal grundvattenvärme	Geobatteri
Skötsel grönytor	Gartenbau
Skötsel och tillsyn av hissar	Hisselektra
Städning	Sydsvenska städ
Teknisk förvaltning, vaktmästare, snö- och halkbekämpning	Sydsverige Entreprenad
TV och bredband	Sydantenn Tele
Underhållsservice garageportar	SBH Portservice
Vatten, avlopp, hushållsavfall	VA Syd
Återvinning	Ragnsells
Laddning av bilar i garaget	Waybler
Hyra av tomt	Malmö Stad
El	Mölnadal Energi
Entrémattor	Elis Textilservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fönster- och takbyte samt fasadrenovering

I juni 2024 tecknades entreprenadavtalet för byte av samtliga fönster och omläggning av yttertaken och arbetet påbörjades under sommaren. Under hösten pågick takarbete på hus 7, medan fönsterbytet successivt fortlöpte under hösten och våren. Arbetet i hus nummer 9 påbörjades under våren 2025. Totalkostnaden beräknas uppgå till knappt 21 Mkr inklusive moms.

Installation av laddstolpar och omvandling av platser

Föreningen har färdigställt installationen av fyra laddplatser per garage, med elförbrukning individuellt debiterad tillsammans med avgifte. Ytterligare bilplatser har omvandlats till cykel- och MC/lådcykelplatser då detta har efterfrågats.

Uppdaterad underhållsplan i ett nytt system

Under våren 2025 uppdaterade styrelsen underhållsplanen i ett nytt digitalt underhållssystem. Detta har gett en förenklad översikt och förenklad planering av kommande åtgärder.

Övriga uppgifter

- Efterkontroll av re-lining och OVK-besiktning har genomförts med vissa garantiåtgärder.
- Miljöhuset har fått en hylla för återbruk.
- Glöggmingel arrangerades i december.
- Gästrummet har under räkenskapsåret varit uthyrt 63 nätter (72 året innan).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 131 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 22. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	6 864 993	6 585 921	5 644 120	5 165 602	5 059 000
Resultat efter fin. poster	-484 650	-440 676	-331 462	-409 491	5 202
Soliditet (%)	13	22	24	26	33
Yttre fond	1 713 941	2 022 459	1 999 231	2 191 254	2 159 759
Taxeringsvärde	180 769 000	180 769 000	180 769 000	164 385 000	164 385 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	737	647	595	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	87,1	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 743	2 061	2 091	1 968	1 476
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 593	1 978	2 007	1 889	1 417
Sparande per kvm totalyta, kr	122	175	113	115	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	103	90	118	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	35	44	35	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	45	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	179	182	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	4,09	2,24	0,76	0,84
Räntekänslighet (%)	4,82	2,79	3,23	-	-

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 173 530 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett positivt kassaflöde men ett negativt resultat. Det negativa resultatet beror framför allt på föreningens avskrivningar och

ökade räntekostnader i samband med årets investeringar i fönster- och takbyte. Föreningen följer löpande upp om avgiftshöjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2024-04-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-04-30
Insatser	783 000	-	-	783 000
Fond, yttre underhåll	2 022 459	-	-308 518	1 713 941
Balanserat resultat	2 850 892	-440 676	308 518	2 718 734
Årets resultat	-440 676	440 676	-484 650	-484 650
Eget kapital	5 215 675	0	-484 650	4 731 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 718 734
Årets resultat	-484 650
Totalt	2 234 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	783 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-516 603
Balanseras i ny räkning	1 967 687
	2 234 084

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

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 864 993	6 585 921
Övriga rörelseintäkter	3	5 830	294 322
Summa rörelseintäkter		6 870 823	6 880 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 075 141	-5 153 369
Övriga externa kostnader	9	-343 483	-282 524
Personalkostnader	10	-118 597	-115 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 001 060	-1 091 948
Summa rörelsekostnader		-6 538 282	-6 643 829
RÖRELSERESULTAT		332 542	236 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 779	12 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-836 971	-689 432
Summa finansiella poster		-817 192	-677 090
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-484 650	-440 676
ÅRETS RESULTAT		-484 650	-440 676

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-04-30	2024-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	20 235 903	21 167 531
Pågående projekt		12 874 265	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 110 168	21 167 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 110 168	21 167 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 547	24 518
Övriga fordringar	13	85 182	6 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	382 708	331 986
Summa kortfristiga fordringar		495 437	363 204
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 390 492	1 680 702
Summa kassa och bank		3 390 492	1 680 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 885 929	2 043 906
SUMMA TILLGÅNGAR		36 996 097	23 211 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		783 000	783 000
Fond för yttre underhåll		1 713 941	2 022 459
Summa bundet eget kapital		2 496 941	2 805 459
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 718 734	2 850 892
Årets resultat		-484 650	-440 676
Summa fritt eget kapital		2 234 084	2 410 216
SUMMA EGET KAPITAL		4 731 025	5 215 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 250 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		11 250 000	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 180 000	8 250 000
Leverantörsskulder		981 257	477 125
Skatteskulder		14 270	20 955
Övriga kortfristiga skulder		2 750	-38 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	836 795	785 834
Summa kortfristiga skulder		21 015 072	9 495 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 996 097	23 211 437

Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	332 542	236 414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 001 060	1 091 948
	1 333 602	1 328 362
Erhållen ränta	19 779	12 342
Erlagd ränta	-805 792	-691 539
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	547 589	649 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 233	165 362
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	558 131	161 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	973 487	975 889
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 943 697	-532 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 943 697	-532 188
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	14 000 000	0
Amortering av lån	-320 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 680 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 709 790	193 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 680 702	1 487 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 390 492	1 680 702

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingrid i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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	1,4 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	6 136 920	5 942 184
Hysesintäkter, lokaler	88 030	85 008
Hysesintäkter, p-platser	382 165	378 425
Övriga intäkter	29 701	117 154
El	228 177	63 150
Summa	6 864 993	6 585 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämnning	-4	-3
Elprisstöd	0	281 133
Övriga intäkter	0	-1 500
Försäkringsersättning	0	14 691
Övriga rörelseintäkter	5 834	0
Summa	5 830	294 322

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	211 681	225 531
Städning	109 248	131 430
Besiktning och service	231 704	244 008
Trädgårdsarbete	7 615	31 221
Mark/gård/utemiljö Planteringar	144 848	114 808
Snöskottning	39 825	84 744
Övrigt	4 935	0
Summa	749 855	831 742

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	1 213
Bostäder	28 560	121 344
Bostäder VVS	0	2 099
Tvättstuga	70 787	14 923
Trapphus/port/entr	56 831	93 632
Källarutrymmen	0	14 148
Vind	0	735
Soprum/miljöanläggning	9 451	6 005
Dörrar och lås/porttele	48 520	84 237
Övriga gemensamma utrymmen	22 277	2 869
VA	19 810	3 347
Värme	4 638	7 713
Ventilation	7 744	11 334
El	57 283	7 161
Hissar	93 374	24 676
Tak	9 005	89 599
Fönster	0	3 031
Gård/markytor	6 404	0
Garage och p-platser	63 503	11 206
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 943
Temp. rep und eller projekt	0	1 995
Summa	498 188	507 210

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt plan. UH	0	172 090
Bostäder	92 297	21 070
Tvättstuga	48 597	0
Dörrar och lås/porttele	77 116	30 844
Övriga gemensamma utrymmen	12 859	0
Värme	0	104 375
Ventilation	137 296	96 385
El	0	377 235
Fasader	148 438	0
Fönster	0	32 519
Summa	516 603	834 518

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	872 419	761 402
Uppvärmning	295 221	373 257
Vatten	331 097	383 867
Sophämtning	47 607	107 261
Summa	1 546 344	1 625 787

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	121 606	114 721
Tomträttsavgälder	1 381 752	980 776
Kabel-TV	84 496	90 964
Fastighetsskatt	176 298	167 650
Summa	1 764 152	1 354 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	52 728	53 030
Övriga förvaltningskostnader	133 508	71 976
Juridiska kostnader	28 913	0
Revisionsarvoden	33 335	31 125
Ekonomisk förvaltning	95 000	95 000
Konsultkostnader	0	31 394
Summa	343 483	282 524

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	93 590	85 750
Sociala avgifter	25 007	30 238
Summa	118 597	115 988

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	834 238	689 408
Övriga räntekostnader	2 733	24
Summa	836 971	689 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-04-30	2024-04-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 336 346	30 585 478
Årets inköp	69 432	750 868
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 405 778	31 336 346
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 168 815	-9 076 867
Årets avskrivning	-1 001 060	-1 091 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 169 875	-10 168 815
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 235 903	21 167 531
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 769 000	99 769 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
Summa	180 769 000	180 769 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	79 103	6 700
Övriga kortfristiga fordringar	6 079	0
Summa	85 182	6 700

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-04-30	2024-04-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 510	112 758
Försäkringspremier	95 477	89 782
Kabel-TV	14 236	-3 295
Tomträtt	115 146	115 146
Förvaltning	19 339	17 595
Summa	382 708	331 986

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-04-30	SKULD 2025-04-30	SKULD 2024-04-30
SEB	2027-01-28	3,45 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-10-28	2,64 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2025-11-28	2,83 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-07-28	2,79 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,66 %	6 500 000	6 750 000
SEB	2025-08-28	2,84 %	6 947 500	
SEB	2026-01-28	2,89 %	6 982 500	
Summa			30 430 000	16 750 000
Varav kortfristig del			19 180 000	8 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 480 000 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

	2025-04-30	2024-04-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 184	-6 856
Städning	0	8 955
El	79 351	75 801
Uppvärmning	22 844	22 217
Utgiftsräntor	102 783	71 604
Vatten	32 589	41 686
Förutbetalda avgifter/hyror	556 224	556 427
Beräknat revisionsarvode	19 820	16 000
Summa	836 795	785 834

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	31 000 000	17 000 000

Underskrifter

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

Malmö

Anna Svensson
Styrelseledamot

Carl Fredrik Lönegård
Styrelseledamot

Karin Margareta Schöllin
Styrelseledamot

Martin Redenby
Styrelseledamot

Ulf Rehnberg
Ordförande

Ann Strömberg
Styrelseledamot

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

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor
Julia Hauer
Revisor

Förtroendevald revisor
Patrik Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.08.2025 22:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.08.2025 10:38

DOCUMENT ID:

B1Z25TdOdlx

ENVELOPE ID:

rklica__dxg-B1Z25TdOdlx

DOCUMENT NAME:

Brf Ingrid i Malmö, 746000-6138 - Årsredovisning 2025.
pdf

19 pages

SHA-512:

5ee4584f683159c53356ca3414a83dda72d50486a081c
4e370449077cb5bf4998295180188a97644f115decc830
352c4a85b339f402aee2ef90d5e425bb23e27

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF LENNART REHNBERG ulfrehnberg@telia.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 10:42 12.08.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.72.150
2. Karin Margareta Schöllin karin.schollin@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 11:06 12.08.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.169.234
3. Martin Redenby martin.redenby@gmail.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 11:27 12.08.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
4. Carl Fredrik Lönegård fredrik.lonegard@gmail.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 11:47 12.08.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.50.232
5. ANNA SVENSSON annasvensson26@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 15:37 12.08.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.201.142.38
6. ANN STRÖMBERG annstrom0909@gmail.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 15:50 12.08.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 212.97.236.13
7. PATRIK LINDSTRÖM patrik.lindstrom1@helsingborg.se	 Signed Authenticated	12.08.2025 20:43 12.08.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.26.133
8. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.08.2025 20:48 12.08.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.70.109
9. JULIA HAUER julia@limhamnsklader.se	 Signed Authenticated	12.08.2025 22:10 12.08.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.94

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

Attachments

No attachments related to this 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 Ingrid i Malmö, org.nr 746000-6138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 30 april 2025 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Föreningen har under året inte redovisat och betalat källskatt och arbetsgivaravgifter i rätt tid.

Malmö, den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Julia Hauer
Förtroendevald revisor

Patrik Lindström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.08.2025 20:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.08.2025 10:38

DOCUMENT ID:

B1nqpuddgx

ENVELOPE ID:

r1scaOddgg-B1nqpuddgx

DOCUMENT NAME:

BRF Ingrid RB.pdf

2 pages

SHA-512:

7a605014d34a61d4b4f40b2bc2b82341fdf889a7d996b2
63dc7f7f18813713d73b0fab9392506f0527bf710182ac5
c730b6b6a6ab2e4fe56badb10789c0820f6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA HAUER julia@limhamnsklader.se	Signed Authenticated	12.08.2025 17:56 12.08.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.94
2. PATRIK LINDSTRÖM patrik.lindstrom1@helsingborg.se	Signed Authenticated	12.08.2025 20:44 12.08.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.26.133
3. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	Signed Authenticated	12.08.2025 20:49 12.08.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.70.109

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

Attachments

No attachments related to this 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