

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Ingrid i Malmö

746000-6138



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingrid i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 2018-04-18 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.

Styrelsens sammansättning

Ulf Rehnberg	Ordförande	Vald till 2024
Ann Strömberg	Styrelseledamot	Vald till 2025
Anna Svensson	Styrelseledamot	Vald till 2025
Carl Fredrik Lönegård	Styrelseledamot	Vald till 2025
Lars Anders Olin	Styrelseledamot	Vald till 2025
Martin Redenby	Styrelseledamot	Vald till 2024
Ebba Mårtensson	Suppleant	Vald till 2024

Valberedning

Caroline Elmstedt och Louise Rydinger Rehnberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karin Svensson	Auktoriserad Revisor
Katarina Nordström	Internrevisor
Patrik Lindström	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-13. Förslag till nya stadgar och beslut om byte av fönster och fönsterdörrar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

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

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 garagedorfarter
Ommålning av trapphus
- 2025-2030** ● Byte av tappvattenledningar
Upprustning tvättstugor
- 2026-2030** ● Spolning dagvattenledningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning, vaktmästare, snö- och halkbekämpning	Sydsverige Entreprenad
Fjärrvärme och elnät	EON
Serviceavtal grundvattenvärme	Geobatteri
Städning	Sydsvenska städ

TV och bredband	Sydantenn Tele
Vatten, avlopp, hushållsavfall	VA Syd
Skötsel och tillsyn av hissar	Hisselektra
Återvinning	Ragnsells
Underhållsservice garageportar	SBH Portservice
Fastghetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skötsel grönytor	Gartenbau
Elhandel	Mölnåls energi
Mätning, avläsning och debitering gemensam el	IMD Sverige
Passagesystem	Vixinity

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i enlighet med beslut vid ordinarie föreningsstämma infört gemensam el med individuell avläsning där elförbrukningen redovisas och faktureras tillsammans med månadsavgiften för varje enskild lägenhet och lokal. Detta leder till lägre elkostnader för bostadsrättsinnehavare och lokalyresgäster.

Ett nytt passagesystem (Vixinity) har installerats och driftsatts då det tidigare inte längre var driftssäkert och reservdelar till det utgått från marknaden.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Besiktningen visade på behov av åtgärder i varierande form i flera lägenheter samt i ventilationskanaler, vilket medfört kostnader för både medlemmar och förening. I början av nästa räkenskapsår planeras för ett godkänt OVK-protokoll.

I enlighet med extra föreningsstämmans beslut i februari 2024 har ett upphandlingsförfarande för byte av fönster och fönsterdörrar genomförts. Den planerade omläggning av yttertaken på föreningens hus kommer att genomföras samtidigt med fönsterbytet för att utnyttja byggnadsställningarna, som behöver resas för att genomföra båda åtgärderna. Arbetet med att byta fönster har påbörjats av utvald entreprenör enligt gällande bygglov men kommer huvudsakligen att utföras under kommande räkenskapsår.

Föreningens stadgar behöver uppdateras med anledning av framför allt ändringar i bostadsrättslagen. Mer än hälften av de avgivna rösterna vid den extra föreningsstämman i februari 2024 ställde sig bakom styrelsens förslag till ändringar. Förslaget till nya stadgar planeras att behandlas en andra gång på nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningen har mottagit 287 687 kronor i elstöd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

De nya avtalen om avgälden för tomträtterna som föreningen innehar trädde i kraft den 1 januari 2024. Den sammanlagda avgälden för tomträtterna är numera 1 381 760 kronor/år. Avtalet med Malmö stad om den nya avgälden gäller i tio år.

Föreningen har momsregistrerats med anledning av att föreningen tillhandahåller el till bostadsrättsinnehavare och lokalyresgäster.

Föreningen har bytt leverantör av service och underhåll av hissarna från OTIS till Hisselektra.

Övriga uppgifter

Styrelsen har undersökt möjligheterna att omvandla lokalen som används som möteslokal i 9 c till bostad, som ett sätt att både ge föreningen ett kapitaltillskott och öka föreningens årliga intäkter. En bygglovsansökan har lämnats in till stadsbyggnadskontoret.

Vårt gästrum har fräschats upp med ny matta, nya lampor och nya bäddmadrasser. Toaletten har målats om. Gästrummet har varit uthyrt 72 nätter, i snitt sex nätter per månad.

Arbetet med att byta fönster och fönsterdörrar samt omläggning av yttertak har inletts under räkenskapsåret men det kommer huvudsakligen utföras under andra halvåret 2024, dvs. efter räkenskapsåret. Kostnaderna för underhållsåtgärderna kommer att finansieras med upptagande av nya lån. Det innebär att årsavgifterna behöver höjas för att täcka räntekostnader och amortering. Då föreningens kassaflöde är gott är styrelsens ambition att höjningarna kan ske succesivt under flera års tid med beaktande av utvecklingen av föreningens andra kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 131 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	6 585	5 644	5 165	5 059	4 921
Resultat efter fin. poster	-440	-331	-409	5	439
Soliditet (%)	22	24	26	33	34
Yttre fond	2 022	1 999	2 191	2 159	2 095
Taxeringsvärde	180 769	180 769	164 385	164 385	164 385
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	647	595	595	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	92,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 061	2 091	1 968	1 476	1 476
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 978	2 007	1 889	1 417	-
Sparande per kvm totalyta, kr	175	113	115	133	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	118	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	44	35	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	29	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	182	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	2,24	0,76	0,84	0,98
Räntekänslighet (%)	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 52 174 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 mycket på: Föreningens avskrivningar, ökade räntekostnader, oväntade kostnader i samband med årets investeringar, vattenskada, ökad kostnad av tomträdden.

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% från 2024-01-01 och följer löpande upp om ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2023-04-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-04-30
Insatser	783 000	-	-	783 000
Fond, yttre underhåll	1 999 231	-	23 228	2 022 459
Balanserat resultat	3 205 582	-331 462	-23 228	2 850 892
Årets resultat	-331 462	331 462	-440 676	-440 676
Eget kapital	5 656 351	0	-440 676	5 215 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 850 892
Årets resultat	-440 676
Totalt	2 410 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	526 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-834 518
Balanseras i ny räkning	2 718 734
	2 410 216

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

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 585 921	5 644 120
Övriga rörelseintäkter	3	294 322	16 353
Summa rörelseintäkter		6 880 243	5 660 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 153 369	-4 367 943
Övriga externa kostnader	9	-282 524	-356 959
Personalkostnader	10	-115 988	-105 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 948	-782 288
Summa rörelsekostnader		-6 643 829	-5 612 253
RÖRELSERESULTAT		236 414	48 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 342	1 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-689 432	-380 867
Summa finansiella poster		-677 090	-379 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-440 676	-331 462
ÅRETS RESULTAT		-440 676	-331 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-04-30	2023-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	21 167 531	21 508 611
Pågående projekt		0	218 680
Summa materiella anläggningstillgångar		21 167 531	21 727 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 167 531	21 727 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 518	39 946
Övriga fordringar	13	1 687 402	1 718 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	331 986	257 074
Summa kortfristiga fordringar		2 043 906	2 015 566
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 043 906	2 015 566
SUMMA TILLGÅNGAR		23 211 437	23 742 857

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		783 000	783 000
Fond för yttre underhåll		2 022 459	1 999 231
Summa bundet eget kapital		2 805 459	2 782 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 850 892	3 205 582
Årets resultat		-440 676	-331 462
Summa fritt eget kapital		2 410 216	2 874 120
SUMMA EGET KAPITAL		5 215 675	5 656 351
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 500 000	6 750 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	6 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 250 000	10 250 000
Leverantörsskulder		477 125	339 798
Skatteskulder		-74 826	17 358
Övriga kortfristiga skulder		57 629	-1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	785 834	730 615
Summa kortfristiga skulder		9 495 762	11 336 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 211 437	23 742 857

Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	236 414	48 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 091 948	782 288
	1 328 362	830 508
Erhållen ränta	12 342	1 185
Erlagd ränta	-691 539	-318 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 165	512 795
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	165 362	-115 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 362	33 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	975 889	430 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-532 188	-594 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-532 188	-594 272
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 000 000
Amortering av lån	-250 000	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	193 701	836 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 487 000	650 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 680 702	1 487 000

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 %

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.

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	5 942 184	5 255 760
Hysesintäkter, lokaler	85 008	78 708
Hysesintäkter, p-platser	378 425	272 085
Övriga intäkter	127 982	37 567
El	52 322	0
Summa	6 585 921	5 644 120

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-3	1
Elprisstöd	281 133	0
Övriga intäkter	-1 500	15 952
Försäkringsersättning	14 691	0
Övriga rörelseintäkter	0	400
Summa	294 322	16 353

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	225 531	184 349
Städning	131 430	119 279
Besiktning och service	107 378	82 997
Ventilationskontroll OVK	136 630	0
Trädgårdsarbete	31 221	29 477
Mark/gård/utemiljö Planteringar	114 808	233 347
Snöskottning	84 744	22 941
Summa	831 742	672 389

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	1 213	0
Bostäder	121 344	37 766
Tvättstuga	14 923	44 731
Trapphus/port/entr	93 632	81 037
Källarutrymmen	14 148	6 960
Vind	735	11 087
Soprum/miljöanläggning	6 005	5 759
Dörrar och lås/porttele	84 237	23 051
Övriga gemensamma utrymmen	2 869	19 115
VA	3 347	31 250
Värme	7 713	0
Ventilation	11 334	7 155
El	7 161	36 291
Hissar	24 676	22 194
Tak	89 599	14 018
Fönster	3 031	0
Balkonger	0	6 634
Garage och p-platser	11 206	40 391
Försäkringsärende/vattenskada	5 943	44 990
Temp. rep und eller projekt	1 995	0
Summa	505 111	432 429

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	172 090	0
Bostäder	21 070	0
Tvättstuga	0	33 918
Dörrar och lås/porttele	30 844	0
VA	0	28 248
Värme	104 375	0
Ventilation	96 385	42 000
El	377 235	347 731
Fönster	32 519	0
Garage och p-platser	0	50 875
Summa	834 518	502 772

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	761 402	1 004 860
Uppvärmning	373 257	295 271
Vatten	383 867	245 339
Sophämtning	107 261	115 559
Summa	1 625 787	1 661 029

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostäder VVS	2 099	0
Fastighetsförsäkringar	114 721	104 920
Tomträttsavgälder	980 776	780 288
Kabel-TV	90 964	50 238
Fastighetsskatt	167 650	163 878
Summa	1 356 210	1 099 324

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	53 030	14 126
Övriga förvaltningskostnader	71 976	85 927
Juridiska kostnader	0	468
Revisionsarvoden	31 125	21 835
Ekonomisk förvaltning	95 000	156 503
Konsultkostnader	31 394	78 100
Summa	282 524	356 959

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	85 750	78 870
Sociala avgifter	30 238	26 193
Summa	115 988	105 063

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	689 408	380 504
Övriga räntekostnader	24	363
Summa	689 432	380 867

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-04-30	2023-04-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 585 478	23 720 700
Årets inköp	750 868	6 864 778
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 336 346	30 585 478
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 076 867	-8 294 579
Årets avskrivning	-1 091 948	-782 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 168 815	-9 076 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 167 531	21 508 611
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

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	6 700	6 546
Övriga fordringar	0	225 000
Nabo Klientmedelskonto	1 406 537	1 243 000
Borgo	274 164	244 000
Summa	1 687 402	1 718 546

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-04-30	2023-04-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 758	77 663
Försäkringspremier	89 782	84 793
Kabel-TV	-3 295	11 265
Tomträtt	115 146	65 024
Förvaltning	17 595	18 329
Summa	331 986	257 074

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-04-30	SKULD 2024-04-30	SKULD 2023-04-30
SEB	2027-01-28	3,45 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-10-28	4,51 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2024-11-28	4,51 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2024-07-28	4,44 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,66 %	6 750 000	7 000 000
Summa			16 750 000	17 000 000
Varav kortfristig del			8 250 000	10 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 500 000 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

	2024-04-30	2023-04-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 856	7 131
Städning	8 955	0
El	75 801	59 773
Uppvärmning	22 217	23 246
Utgiftsräntor	71 604	73 711
Vatten	41 686	25 192
Förutbetalda avgifter/hyror	556 427	525 562
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	785 834	730 615

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000

Underskrifter

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

Malmö

Ann Strömberg
Styrelseledamot

Anna Svensson
Styrelseledamot

Carl Fredrik Lönegård
Styrelseledamot

Lars Anders Olin
Styrelseledamot

Martin Redenby
Styrelseledamot

Ulf Rehnberg
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Katarina Nordström
Internrevisor

Patrik Lindström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.07.2024 23:13

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.07.2024 11:42

DOCUMENT ID:

HkzllBSwA

ENVELOPE ID:

B1l-eeBrPC-HkzllBSwA

DOCUMENT NAME:

Brf Ingrid i Malmö, 746000-6138 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA SVENSSON annasvensson26@hotmail.com	Signed Authenticated	05.07.2024 15:25 05.07.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/26) IP: 155.137.27.116
2. ANN STRÖMBERG annstrom0909@gmail.com	Signed Authenticated	06.07.2024 12:03 06.07.2024 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/09) IP: 155.137.25.250
3. Carl Fredrik Lönegård fredrik.lonegard@gmail.com	Signed Authenticated	07.07.2024 14:48 05.07.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/11) IP: 62.109.50.232
4. ULF LENNART REHNBERG ulfrehnberg@telia.com	Signed Authenticated	08.07.2024 11:18 08.07.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/24) IP: 155.137.31.81
5. Lars Anders Olin anders.l.olin@icloud.com	Signed Authenticated	08.07.2024 16:19 05.07.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/03) IP: 155.137.25.185
6. MARTIN REDENBY martin.redenby@gmail.com	Signed Authenticated	08.07.2024 21:53 08.07.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/03) IP: 83.185.91.166
7. PATRIK LINDSTRÖM patrik.lindstrom1@helsingborg.se	Signed Authenticated	09.07.2024 15:08 09.07.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/15) IP: 193.180.104.100
8. KATARINA NORDSTRÖM nordstrom.k70@gmail.com	Signed Authenticated	10.07.2024 13:00 10.07.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/04) IP: 155.137.24.104
9. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	10.07.2024 23:13 09.07.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 46.194.106.75

* 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

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, 746000-6138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 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 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

Vi har valts att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Våra 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 år 2023-05-01 - 2024-04-30 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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 tryggt sätt.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Katarina Nordström
Förtroendevald revisor

Patrik Lindström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.07.2024 23:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.07.2024 11:42

DOCUMENT ID:

rJbWgxSBwA

ENVELOPE ID:

ByWegHHPA-rJbWgxSBwA

DOCUMENT NAME:

Brf Ingrid Revisionsberättelse med fortroendevald.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK LINDSTRÖM patrik.lindstrom1@helsingborg.se	Signed Authenticated	09.07.2024 15:06 09.07.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/15) IP: 193.180.104.100
2. KATARINA NORDSTRÖM nordstrom.k70@gmail.com	Signed Authenticated	10.07.2024 13:03 10.07.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/04) IP: 155.137.24.104
3. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	10.07.2024 23:14 08.07.2024 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 46.194.106.75

* 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