

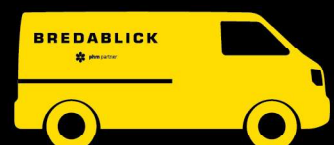
Bostadsrättsföreningen Ingenjörsgatan 3-5

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Ingenjörsgatan 3-5

Org.nr: 769603-6263

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjörsgatan 3-5, 769603-6263, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Sten-Åke Thundal	2025
Ledamot	Martin Paoli	2025
Ledamot	Emil Kilman	2025
Ledamot	Martina Hammarström	2025
Suppleant	Fanny Söderström	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Sebastien Argillet Frejs Revisorer AB
----------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av: David Beskow

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 46:8 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1904 och har under åren bland annat inhyst kontor, affärsrörelse samt hyresgäster. 1998-1999 genomgick fastigheten en totalrenovering då 31 bostadsrätter uppfördes i husets fem våningsplan. Fastighetens adresser är Ingenjörsgatan 3 A-B samt 5 A-B .

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	13	10	1

Total tomtarea:	823	kvm
Total bostadsarea:	2042	kvm
Total lokalarea:	487	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
ExtremeFood Scandinavia AB	89	36 månader	2026-09-30
Julian Trycker AB	143	36 månader	2027-09-30
Patrick Hartnett	40	36 månader	2026-09-30
Vakant	85	-	-
Vakant	130	-	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Kabel-TV, bredband & telefoni	Tele2
Städning	Hemfrid
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Serviceavtal hissar	ALT Hiss Göteborg

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 96 467 kr (53 740 kr 2023) och planerat underhåll för 298 339 kr (513 439 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 519 700 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 205 kr per kvm.

Sammanställning utförda åtgärder	År
Källarlokal	2024
Plåtarbete på skorsten	2024
Målning av förrådsbyggnader	2023
Färdigställande innergård	2023
Påbörjat byte av tätskikt på innergård	2022
Byte av belysning i soprum	2022
Byte av entrédörr i lokal	2022
Byte av luftfilter samt service på ventilationsaggregat i lokal	2022
Skrapning och lackning av portar	2021
Underhållsspolning i lägenheter	2021
Relining av kök och badrum i lägenhet	2021
Montering av nödtelenofon i hiss	2021
Fasadtvätt	2021
Avgasning radiatorkrets	2020
Installation av frånluftsfläktar med ljuddämpning	2020
Brandskyddsförbättringar	2020
Ventilationsåtgärder efter OVK	2018
Målning av yttertak	2017
Byte av samtliga lägenhetsfönster	2016
Ny fjärrvärmecentral	2014



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-12. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser under året

Under hösten 2024 beslutade styrelsen efter en segdragen och lång dialog med en tidigare hyresgäst av lokal att genomföra en förlikning. Denna har påverkat årets resultat i stor utsträckning där 234 732 kronor avser förlikningsdelen samt 147 638 kronor i upparbetad juristkostnad.

Vi omvandlade en andrahandsuthyrning av lokal till ett 1a handskontrakt med föreningen.

Styrelsen har även under året valt att påbörja framttagandet av en ny underhållsplan då den tidigare var sedan 2013.

Styrelsen har vidare påbörjat ett arbete i syfte att öka föreningsmedlemmarnas engagemang genom att bland annat skapa möjlighet till "glöggmingel" i advent och hoppas att fler medlemmar sluter upp och engagerar sig i föreningen.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten när årsmötet genomförs.

Under verksamhetsåret 2024 har två ägarskiften genomförts av lägenheter i föreningen. En medlem har valt att hyra ut sina lägenheter i andra hand.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 998	1 864	1 730	1 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	-578	-410	-1 186	24
Förändring av underhållsfond	221	-4	-934	275
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-441	-48	106	106
Sparande, kr/kvm	182	183	240	236
Soliditet, (%)	56	56	55	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	795	663	631	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	81	73	74	75
Lokalhyra, kr/kvm	721	895	793	773
Driftkostnad, kr/kvm	357	344	326	321
Energikostnad, kr/kvm	178	162	158	155
Ränta, kr/kvm	179	135	50	57
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	205	201	198	194
Lån, kr/kvm	5 809	5 919	6 114	5 434
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 194	7 331	7 572	6 730
Räntekänslighet, (%)	9.0	11.06	12.00	10.66
Snittränta, (%)	3.08	2.28	0.82	1.05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 230 000	449 994	404 523	- 3 020 499	- 409 816
Disposition enligt föreningsstämma				-409 816	409 816
Avsättning till underhållsfond			519 700	-519 700	
Ianspråktagande av underhållsfond			-298 339	298 339	
Årets resultat					- 578 021
Vid årets slut	22 230 000	449 994	625 884	- 3 651 676	- 578 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 430 315
Årets resultat före fondändring	- 578 021
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 519 700
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	298 339
Summa över/underskott	- 4 229 697

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 229 697
Totalt	- 4 229 697

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 975 054

1 789 380

Övriga rörelseintäkter

3

23 235

74 836

Summa rörelseintäkter

1 998 289

1 864 216

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 297 793

-1 436 761

Övriga kostnader

5

-483 232

-156 011

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-358 065

-358 067

Summa rörelsekostnader

-2 139 090

-1 950 839

RÖRELSERESULTAT

-140 801

-86 623

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 225

17 448

Räntekostnader och liknande resultatposter

-452 445

-340 641

Summa finansiella poster

-437 220

-323 193

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-578 021

-409 816

RESULTAT FÖRE SKATT

-578 021

-409 816

ÅRETS RESULTAT

-578 021

-409 816





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	33 372 565	33 730 630
Inventarier, maskiner och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 372 565	33 730 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 372 565	33 730 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 300	30 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 327	40 535
Summa kortfristiga fordringar		84 627	71 514
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	691 977	1 209 418
Summa kassa och bank		691 977	1 209 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		776 604	1 280 932
SUMMA TILLGÅNGAR		34 149 169	35 011 562



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 230 000	22 230 000
Kapitaltillskott		449 994	449 994
Underhållsfond		625 884	404 523
Summa bundet eget kapital		23 305 878	23 084 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 651 676	-3 020 499
Årets resultat		-578 021	-409 816
Summa fritt eget kapital		-4 229 697	-3 430 315
SUMMA EGET KAPITAL		19 076 181	19 654 202
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	5 540 000
Summa långfristiga skulder		0	5 540 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	5 540 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	14 690 000	9 430 000
Förskott från kunder		48 402	0
Leverantörsskulder		70 072	46 917
Skatteskulder		14 781	30 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	249 733	310 442
Summa kortfristiga skulder		15 072 988	9 817 360
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 072 988	9 817 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 149 169	35 011 562



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-140 800	-86 623
Avskrivningar		358 065	358 067
Summa		217 265	271 444
Erhållen ränta		15 225	17 448
Erlagd ränta		-452 445	-340 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-219 955	-51 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-13 113	-4 266
Förändring av rörelseskulder		-4 373	-431 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-237 441	-488 011
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-280 000	-492 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-280 000	-492 900
Årets kassaflöde		-517 441	-980 911
Likvida medel vid årets början		1 209 418	2 190 329
Likvida medel vid årets slut		691 977	1 209 418



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Balkonger	40
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 624 092	1 353 360
Hyror lokaler	350 962	436 020
Totalt årsavgifter och hyror	1 975 054	1 789 380



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 474	16 885
Debiterad fastighetsskatt	31 212	41 857
Överlåtelseavgifter	6 805	3 729
Övriga intäkter	-20 256	12 365
Totalt övriga rörelseintäkter	23 235	74 836

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, minuspost om - 22 500 kr i form av hyresavdrag lokal Julian Trycker AB.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Vatten och avlopp	106 086	102 604
Avfallshantering	41 061	62 357
Teknisk förvaltning	135 453	148 088
Serviceavtal	10 885	9 176
Besiktningsskostnader	19 628	1 874
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 203
Snöröjning	16 338	6 601
Gångbanerrenhållning	4 791	4 473
Uppvärmning	307 287	270 264
Kommunikationskostnader	88 352	85 230
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	1 650
Försäkringar	37 747	35 446
Förbrukningsmaterial	943	2 002
El	37 546	38 016
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 870	95 599
	902 986	869 582
Reparationer		
Hiss	86 842	9 263
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 891
Klottersanering	1 819	1 873
Vattenskador	0	21 350
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 806	16 363
Ventilation, installationer	5 000	0
	96 467	53 740
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	32 750	0
Huskropp, fasader	0	53 439
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 275	0
Lokaler	250 314	0
Markytor	0	460 000
	298 339	513 439
Totalt fastighetskostnader	1 297 792	1 436 761



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	78 491	77 451
Revision	18 675	15 575
Tele och post	1 968	2 362
Jurist- och advokatkostnader	147 638	53 498
Lämnade skadestånd	234 732	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	1 599
Bankkostnader	928	350
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	800	801
Totalt övriga kostnader	483 232	156 011

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	358 065	358 067
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	358 065	358 067

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	37 511 438	37 511 438
Mark	2 130 537	2 130 537
Utgående anskaffningsvärden	39 641 975	39 641 975
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 911 345	- 5 553 278
Årets avskrivning på byggnader	- 358 065	- 358 067
Utgående avskrivningar	-6 269 410	-5 911 345
Utgående redovisat värde	33 372 565	33 730 630
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 242 028	31 600 093
Mark	2 130 537	2 130 537
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 241 000	41 241 000
	41 241 000	41 241 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	4 634 000	4 634 000
	83 634 000	83 634 000

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	37 000 000	37 000 000
Summa:	37 000 000	37 000 000



Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 950	13 950
Utgående anskaffningsvärden	13 950	13 950
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 950	- 13 950
Utgående avskrivningar	- 13 950	- 13 950
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	19 299	18 447
Förutbetalda kostnader	45 028	22 088
Summa	64 327	40 535

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	691 977	1 209 418
Summa	691 977	1 209 418

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 690 000	9 430 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	5 540 000
Summa	14 690 000	14 970 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-09-17	0,87 %	5 540 000	5 620 000
Nordea	2025-06-30	3,61 %	9 150 000	9 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 690 000	14 970 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	13 845	15 194
Förutbetalda intäkter	144 007	193 579
Upplupna revisionsarvoden	15 600	15 600
Upplupna kostnader	76 281	86 069
Summa	249 733	310 442



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sten-Åke Thundal
Ordförande

Martin Paoli
Ledamot

Emil Kilman
Ledamot

Martina Hammarström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB
Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:59

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 05.05.2025 09:55

DOCUMENT ID:

BylZyxUxlx

ENVELOPE ID:

SJkWygUxle-BylZyxUxlx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ingenjörsgatan 3-5.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sten-Åke Tord Thundal	 Signed	05.05.2025 21:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/15)
	Authenticated	05.05.2025 14:23	Low	
Carl Emil Sören Kilman	 Signed	07.05.2025 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/08/18)
	Authenticated	07.05.2025 10:46	Low	
Martina Margareta Hammarström	 Signed	07.05.2025 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/02)
	Authenticated	07.05.2025 10:55	Low	
MARTIN PAOLI	 Signed	07.05.2025 13:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/07/01)
	Authenticated	07.05.2025 13:12	Low	
Sébastien Hans Maurice Argillet	 Signed	07.05.2025 13:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07)
	Authenticated	07.05.2025 13:58	Low	

* 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 Ingenjörsgatan 3-5

Org.nr 769603-6263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjörsgatan 3-5 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. 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 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 Ingenjörsgatan 3-5 för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg, dag enligt min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



7-2 Utkast RB_I320 Bostadsrättsföreningen
Ingenjörsgatan 3-5 240101-241231 (1).pdf

(253654 byte)
SHA-512: 4a20138e4bd3b73e59e1fef552770fc334fea
133b5bf863f7c2d983c024c8e15a6df754fa586eaa62eb
2f687c34a0e204a7ec7a3a3987260d49708a1ada8ea3b

Underskrifter

2025-05-05 14:20:49 (CET)



Sébastien Hans Maurice Argillet

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Ingenjörsgatan 3-5, Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
0e6de76a14a6db09c3882d87a1cb0fad24c1535f3b3450363faa20cfd8bb02af4687b73624820708de061f77765993c5c1cbdf78451464ef5bd436446383986



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

