

Brf Ingenjörsgatan 3-5

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
Brf Ingenjörsgatan 3-5
769603-6263
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-16 |
| Underskrifter | 17 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingenjörsgatan 3-5, 769603-6263, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|---------------------|------------|-------------------------------------|
| Jens Wetterlin | Ordförande | 2024 |
| Martin Paoli | Ledamot | 2024 |
| Carl Moberg | Ledamot | 2024 |
| Martina Hammarström | Ledamot | 2024 |
| Kim Lundqvist | Ledamot | 2024 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|--------------|-----------|------|
| Emil Kilman | Suppleant | 2024 |
| David Beskow | Suppleant | 2024 |

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Andreas Hallberg

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 inhyt 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: | 2 042 kvm |
| Total lokalarea: | 487 kvm |

Lokalförteckning

| Hyresgäst | Yta | Löptid / Förlängning |
|----------------------------|---------|-------------------------|
| ExtremeFood Scandinavia AB | 89 kvm | 2024-09-30 / 36 månader |
| Contornio AB | 143 kvm | 2024-09-30 / 36 månader |
| Contornio AB | 130 kvm | 2024-09-30 / 36 månader |
| Patrik Hartnett | 40 kvm | 2025-03-31 / 36 månader |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring till och med 2024-06-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|------------------|----------------------------------|
| SBC | Teknisk Förvaltning |
| Tele2 | TV, bredband & telefoni |
| Hemfrid | Städning |
| Fortum | Elavtal avseende volym |
| Göteborgs Energi | Fjärrvärme |
| Renova | Avfallshantering sorterat avfall |
| ALT Hiss Service | Serviceavtal hissar |



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 740 kr och planerat underhåll för 513 439 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser målning av förrådsbyggnader och färdigställande av innergård.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2013 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 509 500 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 201 kr per kvm.

Sammanställning utförda åtgärder

| | År |
|---|------|
| 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 nödtelefon 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 fjärrvämecentral | 2014 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-21. Styrelsen har under året kontiurnerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja avgifterna med 20 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 1 864 | 1 730 | 1 722 | 1 715 |
| Resultat efter finansiella poster | -410 | -1 186 | 24 | -12 |
| Förändring av underhållsfond | -4 | -934 | 275 | 177 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -48 | 106 | 106 | 169 |
| Sparande, kr / kvm | 183 | 240 | 236 | 257 |
| Soliditet (%) | 56 | 55 | 60 | 59 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 663 | 631 | 631 | 631 |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 73 | 74 | 75 | 75 |
| Lokalhyra, kr / kvm | 895 | 793 | 773 | 771 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 344 | 326 | 321 | 295 |
| Energikostnad, kr / kvm | 162 | 158 | 155 | 119 |
| Ränta, kr / kvm | 135 | 50 | 57 | 63 |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm | 201 | 198 | 194 | 190 |
| Lån, kr / kvm | 5 919 | 6 114 | 5 434 | 5 735 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm | 7 331 | 7 572 | 6 730 | 7 102 |
| Räntekänslighet (%) | 11,06 | 12,00 | 10,66 | 11,25 |
| Snittränta (%) | 2,28 | 0,82 | 1,05 | 1,11 |

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 lån i 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.

Upplösning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Kapital- tillskott | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 22 230 000 | 449 994 | 408 462 | -1 838 814 | -1 185 624 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | | -1 185 624 | 1 185 624 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 509 500 | -509 500 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -513 439 | 513 439 | |
| Årets resultat | | | | | -409 816 |
| Vid årets slut | 22 230 000 | 449 994 | 404 523 | -3 020 499 | -409 816 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -3 024 438 |
| Årets resultat före fondförändring | -409 816 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -509 500 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 513 439 |
| Summa över/underskott | -3 430 315 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 430 315**

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



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 789 380 | 1 675 204 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 74 836 | 55 244 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 864 216 | 1 730 448 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 436 761 | -2 320 122 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -156 011 | -112 210 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -358 067 | -358 068 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 950 839 | -2 790 400 |
| Rörelseresultat | | -86 623 | -1 059 952 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 17 448 | 1 374 |
| Räntekostnader | | -340 641 | -127 046 |
| Summa finansiella poster | | -323 193 | -125 672 |
| Resultat efter finansiella poster | | -409 816 | -1 185 624 |
| Årets resultat | | -409 816 | -1 185 624 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 33 730 630 | 34 088 697 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 730 630 | 34 088 697 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 730 630 | 34 088 697 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 30 979 | 20 508 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 40 535 | 46 740 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 71 514 | 67 248 |
| Kassa och bank | 13 | 1 209 418 | 2 190 329 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 280 932 | 2 257 577 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 011 562 | 36 346 274 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 230 000 | 22 230 000 |
| Kapitaltillskott | | 449 994 | 449 994 |
| Underhållsfond | | 404 523 | 408 462 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 084 517 | 23 088 456 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 020 499 | -1 838 814 |
| Årets resultat | | -409 816 | -1 185 624 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 430 315 | -3 024 438 |
| Summa eget kapital | | 19 654 202 | 20 064 018 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 5 540 000 | 5 620 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 540 000 | 5 620 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 9 430 000 | 9 842 900 |
| Leverantörsskulder | | 46 917 | 489 048 |
| Skatteskulder | | 30 001 | 17 813 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 310 442 | 312 495 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 817 360 | 10 662 256 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 011 562 | 36 346 274 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -86 623 | -1 059 952 |
| Avskrivningar | 358 067 | 358 068 |
| | 271 444 | -701 884 |
| Erhållen ränta | 17 448 | 1 374 |
| Erlagd ränta | -340 641 | -127 046 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -51 749 | -827 556 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -4 266 | 36 591 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -431 996 | 432 179 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -488 011 | -358 786 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 9 450 000 | 2 000 000 |
| Amortering av låneskulder | -9 942 900 | -280 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -492 900 | 1 720 000 |
| Årets kassaflöde | -980 911 | 1 361 214 |
| Likvida medel vid årets början | 2 190 329 | 829 115 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 209 418 | 2 190 329 |

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|--|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Balkonger | 40 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 353 360 | 1 288 932 |
| Hyror lokaler | 436 020 | 386 272 |
| Summa | 1 789 380 | 1 675 204 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Debiterad fastighetsskatt | 41 857 | 42 726 |
| Överlåtelseavgifter | 3 729 | 2 398 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 16 885 | 8 678 |
| Övriga intäkter * | 12 365 | 1 442 |
| Summa | 74 836 | 55 244 |

* I posten övriga intäkter ingår det 2023 10 017 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 4 891 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 16 363 | 3 522 |
| Värme, installationer | - | 525 |
| El, installationer | - | 2 861 |
| Hiss | 9 263 | 28 012 |
| Huskropp | - | 3 954 |
| Vattenskador | 21 350 | 17 716 |
| Klottersanering | 1 873 | 5 434 |
| Summa | 53 740 | 62 024 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | - | 73 851 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | - | 9 549 |
| Huskropp, fasader | 53 439 | - |
| Markytor | 460 000 | 1 350 000 |
| Summa | 513 439 | 1 433 400 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 95 599 | 93 429 |
| Teknisk förvaltning | 80 858 | 78 584 |
| Städning | 67 230 | 70 268 |
| Besiktningkostnader | 1 874 | 1 791 |
| Gångbanerenhållning | 4 473 | 4 068 |
| Vinterrenhållning | 6 601 | 1 061 |
| Serviceavtal | 9 176 | 9 013 |
| Förbrukningsmaterial | 2 002 | 259 |
| El | 38 016 | 51 727 |
| Uppvärmning | 270 263 | 246 195 |
| Vatten och avlopp | 102 604 | 100 838 |
| Avfallshantering | 62 357 | 54 410 |
| Försäkringar | 35 446 | 32 898 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 6 203 | - |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 1 650 | 1 650 |
| TV, bredband och telefoni | 85 230 | 78 507 |
| Summa | 869 582 | 824 698 |

Not 7 Övriga kostnader

| | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 1 599 | - |
| Tele och post | 2 362 | 2 275 |
| Förvaltningskostnader | 77 451 | 86 178 |
| Revision | 15 575 | 14 819 |
| Jurist- och advokatkostnader | 53 498 | 2 616 |
| Bankkostnader | 350 | 1 772 |
| Övriga externa tjänster | 4 375 | 3 750 |
| Övriga externa kostnader | 801 | 800 |
| Summa | 156 011 | 112 210 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader | 358 067 | 358 068 |
| Summa | 358 067 | 358 068 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 37 511 438 | 37 511 438 |
| -Mark | 2 130 537 | 2 130 537 |
| | <u>39 641 975</u> | <u>39 641 975</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 39 641 975 | 39 641 975 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -5 553 278 | -5 195 210 |
| | <u>-5 553 278</u> | <u>-5 195 210</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | <u>-358 067</u> | <u>-358 068</u> |
| -Årets avskrivning på byggnader | -358 067 | -358 068 |
| | <u>-358 067</u> | <u>-358 068</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -5 911 345 | -5 553 278 |
| Redovisat värde | 33 730 630 | 34 088 697 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 31 600 093 | 31 958 160 |
| Mark | 2 130 537 | 2 130 537 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 79 000 000 | 79 000 000 |
| Lokaler | 4 634 000 | 4 634 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 83 634 000 | 83 634 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | 41 241 000 | 41 241 000 |

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 13 950 | 13 950 |
| | 13 950 | 13 950 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | - | - |
| | - | - |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 13 950 | 13 950 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -13 950 | -13 950 |
| | -13 950 | -13 950 |
| <i>Årets avskrivningar</i> | - | - |
| -Inventarier, maskiner och installationer | - | - |
| | - | - |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -13 950 | -13 950 |
| Redovisat värde | - | - |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 18 447 | 16 999 |
| Förutbetalda kostnader | 22 088 | 29 741 |
| Summa | 40 535 | 46 740 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 209 418 | 2 190 329 |
| Summa | 1 209 418 | 2 190 329 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 9 430 000 | 9 842 900 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 5 540 000 | 5 620 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 14 970 000 | 15 462 900 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 14 970 000 | 15 462 900 |
| Summa | 14 970 000 | 15 462 900 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Nordea | 0,87 % | 2025-09-17 | 5 700 000 | - | 80 000 | 5 620 000 |
| Nordea * | 2,89 % | 2023-06-20 | 2 000 000 | - | 2 000 000 | - |
| SEB | 0,75 % | 2023-06-28 | 7 762 900 | - | 7 762 900 | - |
| Nordea | 4,69 % | 2024-06-28 | - | 9 450 000 | 100 000 | 9 350 000 |
| Summa | | | 15 462 900 | 9 450 000 | 9 942 900 | 14 970 000 |

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 15 194 | 12 717 |
| Förutbetalda intäkter | 193 579 | 194 516 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 600 | 14 900 |
| Upplupna driftskostnader | 86 069 | 90 362 |
| Summa | 310 442 | 312 495 |

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 37 000 000 | 37 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 37 000 000 | 37 000 000 |

Underskrifter

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

Jens Wetterlin
Styrelseordförande

Martin Paoli

Carl Moberg

Martina Hammarström

Kim Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 5 juni 2024



Årsredovisning - 230101-231231.pdf
(73076 byte)
SHA-512: 73c39b79f65adb17445142491e7d8749dca06
4b0d83c635ffc20de0e3f2971e9e4ddff2f2452776eef
6bc413c447bf86ff750d37086e50d53f8062f3d325214

Underskrifter

2024-05-29 22:35:40 (CET)



Carl Moberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 13:47:07 (CET)



Jens Wetterlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 15:34:54 (CET)



Kim Lundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-05 16:02:50 (CET)



Martin Paoli

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 08:32:12 (CET)



Martina Margareta Hammarström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-05 16:09:59 (CET)



Sébastien Hans Maurice Argillet

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



Brf Ingenjörsgatan 3-5, årsredovisning 2023

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:

610aff3aae95e7c1aa7406aa86d1596bcb92b0010420b328570a1c713e1dd2404d75793a4077f4fcbf4cd7229afe5710ea43857b1b70cbe6c3edc255fd44c808



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 2023 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 juni 2024



7-2 RB_I320 Bostadsrättsföreningen
Ingenjörsgatan 3-5 230101-231231.pdf
(256696 byte)
SHA-512: d708d496b179528658124633ea599def1ccf0
0cb042ec2edeb836cbc537298f4ae0b261299c0fc42bd64
3f6146a9db12af08cef4c77f78901c3ef445323e46674

Underskrifter

2024-06-05 16:10:44 (CET)



Sébastien Hans Maurice Argillet

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Ingenjörsgatan 3-5, Revisionsberättelse 2023

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:

64ee2224e5d967d268b1ea5429b2554b649f4c175df97d68f80149a207880b170c1a56ef03f135b15c6cd983f90389701cc49692b54395e11bbdea9c86f015
a9



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

