

Brf Ingemar 3

Org.nr: 716418-1401

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ingemar 3, organisationsnummer 716418-1401, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 19830606. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 19860107 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-07 hos Bolagsverket.

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt

Skatter och avgifter Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärden.

Styrelse

Ordförande	Yehia El Masri
Ledamot	Peter Andersson
Ledamot	Krister Bolin
Ledamot	Lars Hynning
Ledamot	Natassa Kasagianni
Suppleant	Johan Ahlström
Suppleant	Joakim Westtorp

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Siv Markie
Styrelsen har under året hållit 10sammanträden.

Valberedningen har bestått av Peter Kocsis sammankallande, och Cecilia Olsson

Revisor

Extern Margaretha Morén
Mats Olsson blev vald revisorssuppleant.

Information om fastigheten

Fastighetsfakta

Fastighetsfakta Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Ingemar 3	1983	Stockholms kommun

Byggnadsår och ytor Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 349 m², varav 2 028 m² utgör lägenhetsyta och 321 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023-02-06.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Lägenhetsförteckning	Delagott
Tekniska Förvaltning	Driftia AB
Ekonomisk Förvaltning	Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Brister avseende OVK åtgärdas	2021	Genomfördes 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 28 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 32

Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång 33

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 456	1 369	1 339	1 309
Årsavgifter, tkr	439	439	439	453
Resultat efter finansiella poster, tkr	165	17	- 625	80
Soliditet ¹ , %	95	96	96	96
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	217	217	217	224
Räntekänslighet	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm totalyta	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	0
Energikostnad / kvm	95	120	92	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	29	32	33	34
Sparande / kvm	231	161	160	216

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgifterna är exklusive el för uppvärmning. Detta debiteras lägenhetsinnehavarna separat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 803 015	13 673 193	89 526	462 012	- 7 117 449	17 021	10 927 318
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll			101 100		-101 100		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-40 622		40 622		0
Balanseras i ny räkning					17 021	- 17 021	0
Årets resultat						164 966	164 966
Belopp vid årets utgång	3 803 015	13 673 193	150 004	462 012	- 7 160 906	164 966	11 092 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 160 906
Årets resultat	164 966
Totalt	- 6 995 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 100
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 57 423
Balanseras i ny räkning	- 7 038 617
Totalt	- 6 995 940

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 455 802	1 369 396
Övriga rörelseintäkter	3	67 655	5 921
Summa Rörelseintäkter		1 523 457	1 375 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-850 455	-757 295
Administration och förvaltning	5	-193 209	-210 703
Personalkostnader	6	-60 500	-70 639
Avskrivningar		-319 623	-319 623
Summa Rörelsekostnader		-1 423 787	-1 358 260
RÖLSERESULTAT		99 670	17 057
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	65 450	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154	-51
Summa Finansiella poster		65 296	-36
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 966	17 021
RESULTAT FÖRE SKATT		164 966	17 021
ÅRETS RESULTAT		164 966	17 021

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 040 869	7 360 492
Summa materiella anläggningstillgångar		7 040 869	7 360 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 040 869	7 360 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 071	13 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 405	64 778
Summa kortfristiga fordringar		72 476	78 451
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 593 961	3 920 933
Summa kassa och bank		4 593 961	3 920 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 666 437	3 999 384
SUMMA TILLGÅNGAR		11 707 306	11 359 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		462 012	462 012
Fond för yttre underhåll		150 004	89 526
Insatser		17 476 208	17 476 208
Summa bundet eget kapital		18 088 224	18 027 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 160 906	-7 117 449
Årets resultat		164 966	17 021
Summa fritt eget kapital		-6 995 940	-7 100 428
SUMMA EGET KAPITAL		11 092 284	10 927 318
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 547	24 574
Skatteskulder		3 956	1 508
Övriga skulder		116 774	113 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 745	292 539
Summa kortfristiga skulder		615 022	432 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 707 306	11 359 876

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		99 670	17 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		319 623	319 623
Summa		419 293	336 681
Erhållen ränta		65 450	15
Erlagd ränta		-154	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		484 589	336 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		5 976	98 921
Ökning av rörelseskulder		182 464	-75 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten		673 029	359 619
Årets kassaflöde		673 029	359 619
Likvida medel vid årets början		3 920 933	3 561 314
Likvida medel vid årets slut		4 593 961	3 920 933

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	50 år
Hiss	50 år
Fönster	10-20 år
Balkonger	30 år

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	439 425	439 425
Hysesintäkter lokaler	960 937	874 532
Bredband	55 440	55 440
Totalt nettoomsättning	1 455 802	1 369 397

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	9 665	5 938
Erhållna bidrag	34 543	0
Övriga ersättningar och intäkter	23 447	-17
Totalt övriga rörelseintäkter	67 655	5 921

Not 4. Operativ drift och underhåll	2023	2022
Fastighetsel	123 320	186 205
Vatten och avlopp	70 220	56 385
Sophämtning	68 297	53 520
Sotning	0	1 930
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	5 224	3 808
Fastighetsskötsel	46 850	41 613
Fastighetsstäd	57 813	58 876
Övriga köpta tjänster	54 887	30 955
TV	5 418	4 865
Fastighetsförsäkring	57 574	58 355
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 152	124 072
Reparationer	151 483	62 855
Reparation portar och lås	3 078	0
Reparation tvättstuga	7 776	33 233
Reparation lokaler	4 940	0
Underhåll	57 423	40 622
Totalt operativ drift och underhåll	850 455	757 295

Not 5. Administration och förvaltning	2023	2022
Styrelsemöten	23 219	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 564	5 012
Arvode ekonomisk förvaltning	39 976	36 094
Revisionsarvode	30 344	52 916
Tele- och datakommunikation	65 937	58 483
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 105	12 838
Bankkostnader	2 506	2 500
Övriga administrativa kostnader	773	1 469
Övriga kostnader	21 785	41 391
Totalt administration och förvaltning	193 209	210 703

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	53 000	55 364
Övriga arvoden och löner	7 500	9 648
Sociala kostnader	0	5 627
Totalt personalkostnader	60 500	70 639

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränta från bank och avräkningskonto	65 244	0
Skattefria ränteintäkter	206	15
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 450	15

Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	13 224 659	13 224 659
Anskaffningsvärde mark	1 215 000	1 215 000
Utgående anskaffningsvärden	14 439 659	14 439 659
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 079 166	- 6 759 543
Årets avskrivningar	- 319 623	- 319 623
Utgående avskrivningar	-7 398 789	-7 079 166
Utgående redovisat värde	7 040 870	7 360 493
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 700 000	33 700 000
Taxeringsvärde mark	70 466 000	70 466 000
	104 166 000	104 166 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	9 166 000	9 166 000
	104 166 000	104 166 000



Underskrifter

Stockholm den 16/4 2024



Yehia El Masri



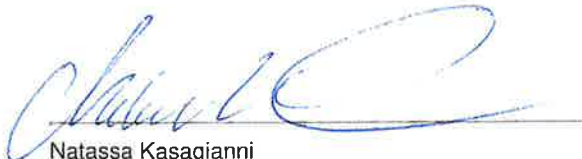
Peter Andersson



Krister Bolin




Lars Hynning



Natassa Kasagianni

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20



Margareta Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingemar 3
Org.nr. 716418-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 20 maj 2024



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor