



# 2023

## ÅRSREDOVISNING

### BRF INGEMAR 13

BRF Ingemar 13  
Org.nr 769606-5460

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

## **Ekonomi**

**7**

Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket den 3 januari 2001 och köpte fastigheten den 7 november 2001. Föreningens ekonomiska plan registrerades 12 maj 2006 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket under Q2 2021.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingemar 13 i Stockholm Kommun, omfattande adresserna Ingemarsgatan 5 och Roslagsgatan 44. Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes 1969, och byggdes till med så kallad "Infyll"-del och taklägenheter år 2006. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	bostadsrätt, lägenhet	3 429 kvm
1	bostadsrätt, lokal	36 kvm
1	hyresrätt, lokal	ca 220 kvm
24	garageplatser	ca 800 kvm
1	tomt	841 kvm

De totalt 42 bostadsrätterna fördelas med 32 stycken på Ingemarsgatan 5, 10 stycken på Roslagsgatan 44 vilken är den så kallade "Infyll"-delen, samt hyreslokalen på Roslagsgatan 44.

I föreningens fastighet finns de 24 parkeringsplatserna inomhus och hyrs endast ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt hyresbortfall. Försäkringen innehåller från och med kalenderåret 2020 inte momentet bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Av det skälet bör varje medlem enskilt teckna det tillägget, vilket också är kommunicerat till medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar, en via fullmakt. På stämman valdes delvis ny styrelse, redogjordes för föreningens ekonomi samt väsentliga händelser under det gångna året. Dessutom behandlades följande motioner:

- Motion om installation av laddstolpar. Stämman biföll motionen.

**Vid årsmötet i april 2023 valdes en ny styrelse som består av:**

Erland Källén	Ordförande
Thomas Rosén	Kassör
Didrik Wenklo	Sekreterare
Johan Boström	Ledamot
Robert Stenlund	Ledamot
Lukas Karlsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt anordnat ett årsmöte.

Revisor har varit Bengt Beergrehn, valda vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen utgörs av Katarina Viebke och Martin Karlsson.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:**

År	Åtgärd
2004-2007	Nybyggnation Roslagsgatan 44 samt taklägenheter Ingemarsgatan 5, stammar i våtrummen bytta, nya fönster i gamla fastigheten, nytt tak, nya balkonger, ny hiss/hissmaskin, ny och renoverad undercentral.
2010	Installation av bergvärme.
2014	Ny sophanteringsanläggning.
2015	Spolning av stammarna i båda fastigheterna.
2015	PCB sanering.
2015	Radonmätning.
2015	Ombyggnation av hissdörrar Ingemarsgatan 5.
2015	Byte av hissmotor Roslagsgatan 44.
2016	Godkänd OVK genomfördes.
2017-2018	Påbörjad omfattande terrassrenovering, Ingemarsgatan/Roslagsgatan. Avslutades under 2018.
2018	Ny port till garage.
2018	Renovering av hyreslokal.
2018	Ny belysning i garage.
2019	Nya avloppsrör i garageplanet.
2019	Ny entréport Ingemarsgatan 5.
2019	Ny fjärrvärmeanläggning samt renovering av bergvärmepumpar, avslutas under 2020.
2019	Påbörjan av nytt lås och passersystem.
2019	Ny torktumlare.
2019	Tilläggskontrakt med Telia för antenner på taket, samt Kulturreklam för reklamtavlan.
2019	Godkänd OVK för hyreslokalen genomfördes.
2019	Omförhandling av kontrakt men Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning.
2020	Renovering av cykelrummen.
2020	Nya värmepumpar
2021	Renovering av trapphuset på Ingemarsgatan 5
2021	Avtal med ny hyresgäst för hyreslokalen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023:**

Uppsättning av laddstolpar i garaget och utbyggnad av elcentral.

Uppsättning av hjärtstartare i entrén vid Ingemarsgatan 5.

Byte av hissvajrar vid Ingemarsgatan 5.

Besiktning av avloppsrörstammar. De undersökta stammarna är i gott skick och endast mindre underhållsarbete behövs under de närmaste åren.

Uppmärkning och uppritning av rörledningar för värme och vatten.

Byte av ett tiotal rostiga radiatorer i lägenheter på Ingemarsgatan 5 samt i tvättstugan.

Byte av två torktumlare i tvättstugan.

Digitalisering och uppgradering av styrningen av värmesystemet. Injustering av värmesystemet i fastigheten vilket gett en avsevärd förbättring av uppvärmningen under den kalla säsongen.

Marknadsundersökning av kabel TV leverans och förnyelse av kontrakt med Comhem/Tele2.

Marknadsundersökning av elleverans och byte till Fortum.

Marknadsundersökning av fastighetsförsäkringar och byte till Brandkontoret.

Beviljad ansökan om elstöd och beviljad ansökan om stöd för uppbyggnad av laddningsinfrastruktur.

Amortering av lån (300 000 kr) och insättning av likvida medel på räntebärande konto.

### **Framtida planerade större underhållsåtgärder**

Byte av trall på innergården.

### **Ekonomi**

Föreningens redovisningsprincip är enligt K3 modellen.

Föreningens resultat för 2023 är negativt av flera skäl. Dels har föreningen ganska stora likvida medel 1936 780,71 kr vilket är mer än nödvändigt att ha som ekonomisk buffert. Inga stora underhållskostnader är planerade för de närmast kommande åren, under 2023 gjordes en fasadbesiktning som visade att det tidigare planerade fasadunderhållet kan skjutas på framtiden. Utbyte av radiatorer har gjorts under året och därför kommer troligen inte ett större radiatorbyte att behöva göras under de närmaste åren. Slutligen kommer elstigarna att besiktigas under det kommande året för att göra en bedömning av om de behöver bytas. De nyligen gjorda elarbetena i samband med installationen av laddboxar i garaget visade inte något akut behov av renovering av fastighetens elsystem. Årsavgifterna kommer/har ökat med 10% under 2024.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 62 stycken, fördelat på de 42 bostadsrätterna (varav en är lokal och ägs av juridisk person). Under året har 3 stycken bostadsrätter, helt eller delvis, sålts. 1 medlem har beviljats lämna föreningen, samt 1 styck har beviljats medlemskap. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar med del i, eller hel bostadsrätt 62 stycken fördelat på 42 röster (dvs antalet bostadsrätter).

### **Förvaltning**

Föreningens allmänna förvaltning har under året tillhandhållits av Storholmen Förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltnings AB

Teknisk förvaltning utfördes av Storholmen Förvaltnings AB

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av CleanFresh.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (kr)	3 347	3 097	3 169	3 277	3 264
Resultat efter finansiella poster	-466	-480	-971	465	462
Soliditet (%)	73,6	73,2	73,6	73,8	73,5
Balansomslutning	95 782	96 663	97 441	98 076	97 898
Årsavgifter kr/kvm totalyta (kr)	593	564	568	568	0
Hyror kr/kvm lokalyta (kr)	5 236	4 922	3 084	2 860	0
Lån kr/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 970	7 057	7 057	7 145	0
Lån kr/kvm totalyta (kr)	6 500	6 581	6 581	6 663	0
Elkostnad kr/kvm totalyta (kr)	109	100	83	59	0
Värmekostnad kr/kvm totalyta (kr)	74	103	19	19	0
Vattenkostnad kr/kvm totalyta (kr)	28	23	16	16	0
Räntekostnad kr/kvm totalyta (kr)	179	69	61	61	0
Skuldränta (%)	12,0	1,0	0,8	0,9	0,0
Sparande/kvm (kr)	191	191	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	12	0	0	0

Föreningens yta fördelas med 3 429 kvm bostadsrättsyta och 248 kvm lokalyta vilket ger en totalyta om 3 677 kvm.

De nyckeltal som visar 0 i tidigare år är de som ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 200 682	20 183 605	1 125 192	-1 089 901	-480 215	<b>70 939 363</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			839 000	-839 000		<b>0</b>
lanspråktagande från fond för yttre underhåll			-229 383	229 383		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-480 215	480 215	<b>0</b>
Årets resultat					-465 664	<b>-465 664</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 200 682</b>	<b>20 183 605</b>	<b>1 734 809</b>	<b>-2 179 733</b>	<b>-465 664</b>	<b>70 473 699</b>

#### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 179 735
Årets resultat	-465 664
	<b>-2 645 399</b>

Behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 081 250
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-220 520
I ny räkning överföres	-3 506 129
	<b>-2 645 399</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 346 967	3 096 989
Övriga intäkter		60 726	25 092
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 407 693</b>	<b>3 122 081</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-1 335	0
Planerat underhåll		-117 992	-66 124
Driftkostnader	3	-1 821 239	-2 022 534
Övriga externa kostnader	4	-45 760	-50 796
Personalkostnader	5	-179 400	-158 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 199	-1 047 591
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 216 925</b>	<b>-3 345 378</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>190 768</b>	<b>-223 297</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		387	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 820	-257 045
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-656 433</b>	<b>-256 919</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-465 665</b>	<b>-480 216</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-465 665</b>	<b>-480 216</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-465 664</b>	<b>-480 215</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	92 491 232	93 403 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	17 350
Inventarier och installationer	7	972 724	1 094 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		273 109	248 424
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 737 065</b>	<b>94 763 579</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 737 065</b>	<b>94 763 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 208
Övriga fordringar		17 746	19 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 858	98 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 604</b>	<b>122 231</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 936 781</b>	<b>1 777 510</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 045 385</b>	<b>1 899 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 782 450</b>	<b>96 663 320</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		70 110 806	70 110 806
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
Fond för yttre underhåll		1 734 809	1 125 192
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 119 096</b>	<b>72 509 479</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 179 735	-1 089 902
Årets resultat		-465 664	-480 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 645 399</b>	<b>-1 570 117</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 473 697</b>	<b>70 939 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	23 900 000	14 200 000
Leverantörsskulder		161 466	446 658
Aktuella skatteskulder		296 828	260 678
Övriga skulder		242 600	165 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		707 859	651 622
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 308 753</b>	<b>15 723 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 782 450</b>	<b>96 663 320</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-465 664	-480 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 051 199	1 047 591
Betald skatt		1 825	114 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>587 360</b>	<b>681 604</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 208	60 167
Förändring av kortfristiga fordringar		7 594	-22 201
Förändring av leverantörsskulder		-585 192	-14 004
Förändring av kortfristiga skulder		168 885	334 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>182 855</b>	<b>1 039 852</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 685	-284 503
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 685</b>	<b>-284 503</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 100	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 100</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>159 270</b>	<b>455 349</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 777 510	1 322 161
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 936 780</b>	<b>1 777 510</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningen enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande som uppfyller tillgångskriterier räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delas upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och tak	100 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Hissar	30 år
Ombyggnad lokal	30 år
Ombyggnationer	20 år

#### Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltningen sker beskattningen med 20,6 procent.

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	2 051 339	1 953 696
Hyror	1 298 508	1 220 873
Uteblivna hyror	0	-52 932
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 809	4 568
Övriga hyresintäkter	11 145	11 117
Reduktion lokalhyra	-23 833	-40 333
	<b>3 346 968</b>	<b>3 096 989</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	112 581	105 429
Städning	108 851	90 938
Tillsyn, besiktningar och kontroller	67 919	19 127
Reparationer	170 674	385 925
Underhåll	102 528	162 450
El inklusive bergvärme	399 966	367 660
Fjärrvärme	273 332	378 355
Vatten	101 748	85 593
Sophämtning	52 078	42 685
Försäkringspremie	77 549	51 468
Fastighetsavgift bostäder	84 700	84 700
Fastighetsskatt lokaler	65 149	62 279
Övriga fastighetskostnader	10 533	1 070
Kabel-TV, bredband och IT	63 043	59 157
Förvaltningsarvode ekonomi	34 980	33 225
Förvaltningsarvode teknik	24 046	22 834
Förvaltningsarvode beställning	55 195	36 992
Övriga externa tjänster	16 367	32 646
	<b>1 821 239</b>	<b>2 022 533</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto och telefon	8 211	6 928
Konsultarvode	0	7 419
Revisionsarvode	31 000	30 750
Tidskrifter	0	689
Pantsättningsavgifter	5 749	4 209
Mäklarprovisioner	800	800
	<b>45 760</b>	<b>50 795</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2023	2022
Styrelsearvoden	147 000	127 500
Sociala kostnader	32 400	30 833
	<b>179 400</b>	<b>158 333</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 391 912	75 391 912
Ombyggnad	8 478 336	8 478 336
Mark	19 973 493	19 973 493
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 843 741</b>	<b>103 843 741</b>
Ingående avskrivningar	-10 440 244	-9 531 587
Årets avskrivningar	-912 265	-908 657
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 352 509</b>	<b>-10 440 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 491 232</b>	<b>93 403 497</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 828 000	54 828 000
Taxeringsvärden mark	115 642 000	115 642 000
	<b>170 470 000</b>	<b>170 470 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärden lokaler	8 470 000	8 470 000
	<b>170 470 000</b>	<b>170 470 000</b>

### Not 7 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 431 750</b>	<b>2 431 750</b>
Ingående avskrivningar	-1 337 442	-1 215 858
Årets avskrivningar	-121 584	-121 584
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 459 026</b>	<b>-1 337 442</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>972 724</b>	<b>1 094 308</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,140	2024-02-23	10 000 000	10 000 000
Swedbank	4,387	2024-02-28	13 900 000	14 200 000
			<b>23 900 000</b>	<b>24 200 000</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Didrik Wenklo

Thomas Rosén

Johan Boström

Robert Stenlund

Erland Källén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ingemar 13**  
Org.nr. 769606-5460

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 13 för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslagen 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 revisionsssed 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, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2024-

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor