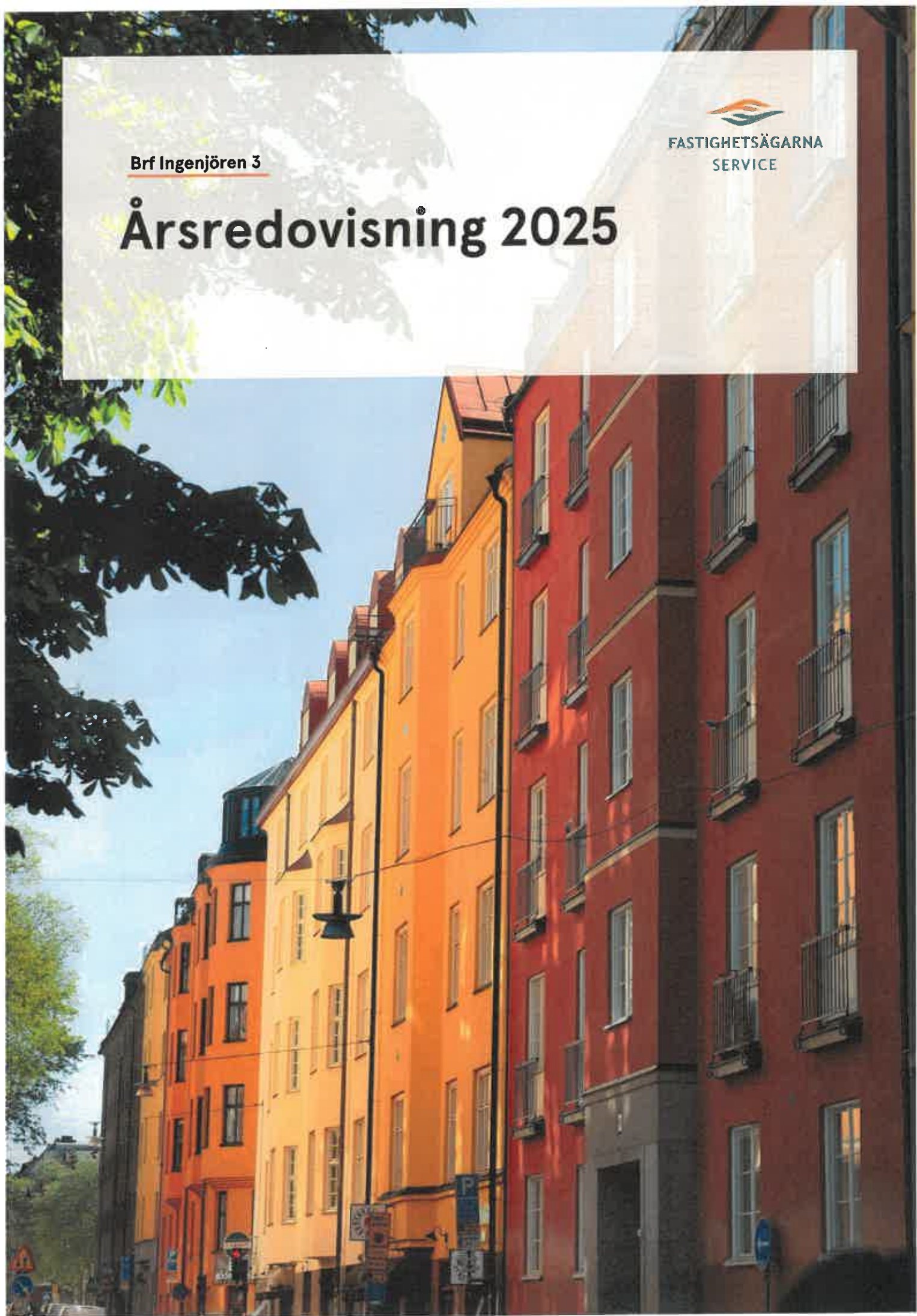


Brf Ingenjören 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Ingenjören 3
716419-7555

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Ingenjören 3 (716419-7555) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, vi är fortsatt skuldfria och vi har sparade medel som kan användas som en mindre delfinansiering av kommande stambyte. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att minska föreningens kostnader men vi har tyvärr ett generellt högre prisläge som gett ökade drifts- och förvaltningskostnader. För 2025 ökade bland annat priset för fjärrvärme, vår enskilt största driftkostnad, med 6% och fortsätter att öka med ytterligare 6% för 2026. Årets resultat är positivt och styrelsen budgeterar även för 2026 med positivt resultat

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-13. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 4 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 22-26. Ingenjören 4 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 3 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 28-32. Ingenjören 3 byggdes år 1975. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
106	Lägenheter, bostadsrätt	7 550
3	Lägenheter, hyresrätt	180
63	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-21. På stämman deltog 33 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-04-15. 63 medlemmar deltog. Beslut om stambyte och våtrumsrenovering. Styrelsen förespråkade nödvändigt stambyte och samtidig våtrumsrenovering med start 2026. Stämmobeslut med 59 röster för och 4 röster mot gav styrelsen mandat att upphandla entreprenör och starta projektet.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Pettersson Thomas	Ordförande
Jakobsson Mattias	Kassör
Pettersson Tommy	Ledamot
Blomgren Henrik	Ledamot
Hovinger Tryman Ida	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Blomgren Henrik och Hovinger Tryman Ida.

Föreningens firma tecknas av Pettersson Tommy, Pettersson Thomas, Jakobsson Mattias, Blomgren Henrik och Hovinger Tryman Ida.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Sebastian Lexander.

Valberedningen har utgjorts av Jane Oxalaryd (sammankallande) och Patrik Fall.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Nytt passersystem samt digitala informationstavlor
2024	Nytt staket på baksidan
2023	Renovering av entrépartier 22, 24 och 26
2023	Byte av fyra hissar
2021	Byte av expansionskärl
2019	Upprustning av trädgård och parkering
2018	Renovering av tak 22-26 samt vindar och rökgångar
2016	Renovering av takterrasser
2015	Renovering av tvättstugor och byte av maskinpark
2015	Installation av frånluftåtervinning samt nya frånluftsfläktar
2014	Byte till närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen
2008	Byte till termostater på samtliga radiatorer
2003	Byte av samtliga maskiner i tvättstugorna
1996	Ombyggnad av samtliga hissar. Renovering av balkonger
1994	Installation av yttre fönsterbågar i aluminium

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 10 procent samt med 10 procent 2026-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 151 st. Under året har 6 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 157 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bokningssystem tvättstuga samt passersystem	Vector Security
Service av maskiner i tvättstugan	Entema
Bredband / fiber	Telenor
Trädgårdsskötsel & snöröjning	Renew AB
Projektledning stambyte	Danixo
Serviceavtal VVS	WIAB
Fjärrvärme	Norrenergi
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämmobeslut om stambyte med start 2026. Kostnaden för stambytet beräknas till ca 50-55 miljoner kronor varav ca 90% kommer att lånefinansieras och ca 10% finansieras genom sparade medel. Inför kommande stambyte beslöt styrelsen om en 10% höjning av årsavgift 2026-01-01. Ytterligare avgiftshöjning under 2027 kan förväntas. Efter beslut om stambyte tvingades föreningen till Hyresnämnden då medlemmar i 4 lägenheter, av olika anledningar, vägrar ge sitt samtycke. Den av föreningen anlitate advokatfirman ser inga egentliga problem för föreningen att få rätt i sakfrågor, vi måste tyvärr bara vänta ut processen och med det följer ökade juridiska kostnader. Under året installerades även ett nytt passersystem med informationstavlor och tvättstugebokning. Vidare har vi drabbats av en efterdebitering av elkostnader för perioden mars 2023 tom aug 2025 om 254.618kr då vår leverantör Fortum inte fått korrekta mätvärden från nätägaren (Vattenfall) för den aktuella anläggningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Påbörjad upphandling av entreprenör till stambyte, planerad start aug 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	5 439	5 001	4 434	4 327	4 238
Resultat efter fin. poster (tkr)	800	292	197	-115	357
Soliditet (%)	96	96	96	97	97
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	603	562	512	511	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %	-	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm totalyta	184	179	182	185	-
Sparande kr/kvm totalyta	169	142	118	106	-
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	86	84	84	87	-

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 197 938	15 540 117	2 560 727	-14 612 801	292 410	30 978 391
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			448 829	-448 829		
Balanseras i ny räkning				292 410	-292 410	
Årets resultat					799 694	799 694
Belopp vid årets utgång	27 197 938	15 540 117	3 009 556	-14 769 220	799 694	31 778 085

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-14 769 220
Årets resultat	799 694
Totalt	<u>-13 969 526</u>
Avsättning till yttre fond	801 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-19 063
Balanseras i ny räkning	<u>-14 751 463</u>
Summa	-13 969 526

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 439 400	5 000 937
Övriga rörelseintäkter	3	17 130	47 849
Summa rörelseintäkter		5 456 530	5 048 786
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 976 131	-4 183 593
Övriga externa kostnader	5	-86 988	-22 566
Personalkostnader och arvoden	6	-191 217	-158 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 453	-535 112
Summa rörelsekostnader		-4 773 789	-4 899 475
Rörelseresultat		682 741	149 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 998	143 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45	-
Summa finansiella poster		116 953	143 099
Resultat efter finansiella poster		799 694	292 410
Resultat före skatt		799 694	292 410
Årets resultat		799 694	292 410

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 751 043	25 229 307
Inventarier, maskiner och installationer	8	521 122	125 141
Pågående nyanläggningar	9	531 850	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 804 015	25 354 448
Summa anläggningstillgångar		25 804 015	25 354 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 651	44 000
Övriga fordringar	10	1 725 962	1 521 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 104	183 870
Summa kortfristiga fordringar		1 982 717	1 749 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 302 343	5 192 840
Summa kassa och bank		5 302 343	5 192 840
Summa omsättningstillgångar		7 285 060	6 942 052
SUMMA TILLGÅNGAR		33 089 075	32 296 500

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 738 055	42 738 055
Fond för yttre underhåll		3 009 556	2 560 727
Summa bundet eget kapital		45 747 611	45 298 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 769 220	-14 612 801
Årets resultat		799 694	292 410
Summa fritt eget kapital		-13 969 526	-14 320 391
Summa eget kapital		31 778 085	30 978 391
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		512 913	377 791
Skatteskulder		2 595	12 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		795 482	927 953
Summa kortfristiga skulder		1 310 990	1 318 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 089 075	32 296 500

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	799 694	292 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	519 453	535 112
	<u>1 319 147</u>	<u>827 522</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 319 147	827 522
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 922	-34 734
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 120	-63 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 284 105	728 960
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-969 019	-145 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-969 019	-145 000
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	315 086	583 960
Likvida medel vid årets början	6 641 490	6 057 530
Likvida medel vid årets slut	6 956 576	6 641 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5-20 år
Mark skrivs inte av.	

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 679 376	4 253 124
Hyror bostäder	229 047	214 503
hyror p-plats	296 620	297 933
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 497	23 686
IT/Bredband	211 860	211 691
	<u>5 439 400</u>	<u>5 000 937</u>

I månadsavgiften ingår värme, vatten, avfall och kabel-TV med Tele2s grundutbud. Alla hushåll betalar utöver månadsavgift ett obligatoriskt tillägg om 165 kr/månad avseende bredband från Telenor.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	25 426	3 849
Mobilantenn	-8 296	44 000
Summa	<u>17 130</u>	<u>47 849</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	121 276	148 225
Städning	158 082	147 915
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 566	68 072
Trädgårdsskötsel	42 363	133 403
Snöröjning	22 806	55 876
Reparationer	559 475	576 051
Underhåll	19 063	274 171
El*	723 954	417 150
Uppvärmning	708 995	746 341
Vatten	279 627	226 035
Sophämtning	308 574	303 992
Försäkringspremie	122 697	115 575
Självrisk	-	114 600
Fastighetsavgift bostäder	188 352	177 670
Övriga fastighetskostnader	29 221	57 867
Kabel-tv/Bredband/IT	258 672	248 019
Förvaltningsarvode ekonomi	195 313	185 948
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 291	23 738
Panter och överlåtelse	40 331	24 711
Förvaltningsarvode teknik	15 120	7 138
Teknisk förvaltning utöver avtal	22 097	34 904
Revisionskostnader	31 188	26 375
Juridiska åtgärder	73 670	24 569
Övriga externa tjänster	28 398	45 248
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 976 131</u>	<u>4 183 593</u>

* Elkostnad 2025 inkluderar efterdebitering från mars 2023 tom aug 2025 om 254.618kr pga. inkorrekta mätvärden från Vattenfall.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	10 712	1 669
Konsultarvode	64 226	9 397
Besiktning- och utredningskostnader	6 100	11 500
Övrigt	5 950	-
Summa	86 988	22 566

Not 6 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2025	2024
Styrelsearvode	149 935	124 815
Sociala kostnader	41 282	33 389
	191 217	158 204

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	33 855 372	33 855 372
-Ombyggnad	-	-
-Nyanskaffningar	-	-
-Mark	4 919 000	4 919 000
-Markanläggning	777 657	777 657
	39 552 029	39 552 029
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 322 722	-13 859 887
-Årets avskrivning enligt plan	-478 264	-462 835
	-14 800 986	-14 322 722
Redovisat värde vid årets slut	24 751 043	25 229 307

Under år 2023 har föreningen ändrat redovisningsprincipen K2 mot K3.
Det innebär bl. annat att fastigheten blev fördelat för komponenter.

Taxeringsvärde

Byggnader	111 000 000	91 000 000
Mark	156 000 000	150 000 000
	267 000 000	241 000 000
 Bostäder	 267 000 000	 241 000 000
	267 000 000	241 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 313 090	1 313 090
-Nyanskaffningar bokningssystem	437 169	-
-Utrangering gammal bokningssystem	-144 019	
	<u>1 606 240</u>	<u>1 313 090</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 187 949	-1 115 672
-Utrangeringar gammal bokningssystem	144 019	
-Årets avskrivning enligt plan	-41 188	-72 277
	<u>-1 085 118</u>	<u>-1 187 949</u>
Redovisat värde vid årets slut	521 122	125 141

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Investering stambyte	531 850	-
Redovisat värde vid årets slut	531 850	-

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 728	72 692
Transaktionskonto Fastighetsägarna Service	1 654 234	1 448 650
Summa	1 725 962	1 521 342

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	4 691 285	4 585 407
e-Kapitalkonto	421 180	420 049
Sparkonto	189 878	187 384
Summa	5 302 343	5 192 840

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ställda säkerheter		

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<u>inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Påbörjad upphandling av entreprenör till stambyte, planerad start aug 2026.

Underskrifter

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-03-23

Stockholm 2026- 04-27



Thomas Pettersson



Mattias Jakobsson



Tommy Pettersson




Ida Hovinger Tryman



Henrik Blomgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 04-27



Sebastian Lexander
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3

Org.nr 716419-7555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för år 2025 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 Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 27 april 2026



Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.