

Årsredovisning 2024

Brf Ingemar 8

702000-9960



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingemar 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-11. Stadgar registrerades 2021-08-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingemar 8	1910	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 321 kvm och 2 lokaler om 164 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Dunblad	Ordförande
Axel Camitz	Styrelseledamot (vice kassör)
Charles Sinclair	Styrelseledamot (kassör)
Jaana Birgitta Wesander	Styrelseledamot (trivsel och information)
Johan Westberg	Styrelseledamot
Ann Thunell	Suppleant
Jens Peter Kronstrand	Suppleant

Valberedning

Annika Stråhle
Jens Kronstrand

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Merle Adamson Revisor MeDe revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stambyte av alla stammar i källare samt köksstammar i lägenheter. Renovering av källarens dusch och wc.
Renovering och stambyte i tvättstugan källaren. Renovering och stambyte i hyreslokalerna.
- 2023** ● Sotning (var 4e år)
- 2022** ● Byte gasservis från gatan till källaren
Byte av ena murplåten gården
- 2021 -2023** ● Dränering gården (partiell) samt fuktskydd yttervägg mot gården (partiell)
- 2021** ● Brandskyddskontroll
- 2020** ● Nya brandsläckare i trappuppgångarna
Byggt taksäkerhet på gathuset
Sotning (var 4e år)
- 2019** ● Omputsning gårdsmurar
- 2018** ● Fönsterrenovering (från trärent) och även samtliga entrédörrar
Installation av elektriska dörröppnare
- 2017** ● Brandskyddskontroll (var 6e år)
Nya tvättmaskiner och torkskåp (ny torktumlare även 2019)
OVK (var 6e år)
Sotning (var 4e år)
- 2014** ● Ommålning taket gathus
- 2013** ● Installation bredband
Byttes kodlåset
- 2011** ● Snörasskydd
VVS installation
- 2009** ● Renovering av gårdshusets fasad, utbyte av alla dörrar i gårdshuset samt trapphusen målades om
- 2008** ● Installerades ny ytterdörr i porten och postboxar
- 2006** ● Gårdshusets tak renoverades och ommålades

- 2005-2006
- Ett nytt värmesystem installerades
- 2005
- Gården och källaren renoverades i samband med försäljning av vindsutrymmen
- 2004
- Balkonger (ett antal balkonger är byggda senare)
Bastu i föreningens källare
- 1986
- Elstigar utbytta och taket omlagt
Tak: Omlagt

Planerade underhåll

- 2025
- OVK
Trapphus: Preliminärt ommålning inom några år
- 2026
- Tak: Omlagt 1986 och ommålat 2006 (gårdshuset) samt 2014 (gathus). Vid ommålning av mindre partier på gårdshuset bedöms fullständig ommålning till preliminärt år 2026.
- 2027 - 2029
- Fönster: Renoverades år 2018, bättringsmålning planeras till ca 2027
- 2030
- Fasad: Putsen är i fint skick, statusbesiktning 2025 och omputsning preliminärt tidigast från år 2030
- 2040
- El: utbytt år 1986, preliminärt utbyte och omdragning år 2040

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour (akuta fastighetsärenden)	Securitas
Hämtning av återvinning	Liselotte Lööf Miljö & Återvinning
Städning av trapphus och tvättstuga	Anders Lindberg Städservice AB
Teknisk förvaltning	Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen registrerades 2003-12-11 efter ombildning. Innan dess organiserades verksamheten som en bostadsförening, B.R Ingemar u.p.a, som bildades i januari 1910.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att finansiera det genomförda stambytet har föreningen upptagit lån om totalt 7 000 000 SEK. Se detaljer för stambyte under "Övriga uppgifter".

För att minska belåningen och säkerställa en fortsatt hållbar ekonomi planerar föreningen att sälja kvarvarande vindsutrymmen på ca 60 kvm, vilket möjliggör en amortering av delar av de nyligen upptagna lånen. Detta är en strategisk åtgärd för att hålla lånegraden på en rimlig nivå och säkerställa en kostnadseffektiv förvaltning.

Föreningen fortsätter sitt arbete för en stabil och hållbar ekonomi samt en välskött fastighet. Fokus framåt ligger på att uppdatera underhållsplanen efter genomfört stambyte och byte av teknisk förvaltare, optimera drift och underhåll samt stärka den ekonomiska planeringen för framtida underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2024 har föreningen valt att avsluta avtal med den tidigare tekniska förvaltaren. Avtalet löper till jnui 2025. Ett nytt avtal kommer att tecknats med Nabo som teknisk förvaltare. Beslutet grundar sig på en ambition att förbättra servicenivån, effektivisera fastighetsförvaltningen och säkerställa en långsiktigt hållbar drift av föreningens fastighet.

Övriga uppgifter

Stambyte:

Ett omfattande stambyte har genomförts under året. Arbetet har inkluderat:

- Utbyte av vertikala köksstammar i alla lägenheter.
- Byte av eventuella kopplingar till köksstammarna
- Byte av liggande stammar i källaren.
- Renovering av gemensamma utrymmen, som tvättstuga, wc i källaren, dusch i källaren i anslutning till bastu.
- Renovering av badrum- och köksstammar i hyreslokalerna (ett badrum sparades och byts i framtiden)
- Ny dragning av varm- och kallvattenledningar i hus A där ledningar tidigare dragits från grannlägenheten. Relining av befintlig avloppsstam som används av 2 badrum.
- Ett badrum bedömdes vara i så pass dåligt skick att ett stambyte gjordes för att minska risken för läckage, där kostnaden för renovering togs av medlem och kostnaden för stambyte togs av föreningen.

För övriga badrum, vilka i stor grad är renoverade och har utbytta stammar sedan innan då de bytts partiellt, planerar föreningen att fortsätta med partiella byten där det är möjligt. Badrummen ingick alltså ej i stambytet.

Målet med dessa åtgärder är att höja standarden och trivseln för både medlemmar och hyresgäster samt säkerställa att fastigheten är i gott skick. Då större delen av fastighetens stammar nu är utbytta hoppas vi också på lägre kostnader för vattenskador och försäkringsärenden.

Hantering av vattenläcka och bärande konstruktioner:

Under året uppstod en vattenläcka i hus A som krävde akuta åtgärder för att förhindra omfattande skador på fastigheten. Läckan har åtgärdats, och i samband med reparationerna upptäcktes en skada på fastighetens bärande konstruktioner. Skadan har orsakats av tidigare icke fackmannamässigt genomförd renovering.

Utifrån rekommendation från certifierad konstruktör har föreningen valt att genomföra förstärkning av bärande bjälkar i berörda delar av fastigheten. Detta säkerställer byggnadens stabilitet och minskar risken för framtida skador eller sättningar.

Försäljning av vindsutrymmen:

Föreningen har arbetat för att kunna sälja två vindsutrymmen med företrädare för befintliga medlemmar. Under året har projektledaren Vindshem anlitats för att utföra utredningar som behövs för att kunna gå vidare med försäljningen av vindsutrymmet i gatuhuset. . Hela eller delar av Intäkterna från försäljningen kommer att användas för att amortera de lån som upptogs i samband med stambytet, vilket bidrar till en starkare ekonomisk ställning och minskad belåningsgrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 718 989	1 651 138	1 464 645	1 410 479
Resultat efter fin. poster	-7 859 081	131 863	-93 158	-480 019
Soliditet (%)	86	97	97	97
Yttre fond	4 048 844	942 573	829 601	716 750
Taxeringsvärde	104 788 000	104 788 000	104 788 000	87 617 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	584	557	498	476
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	77,8	77,6	78,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 526	516	517	517
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 294	482	483	483
Sparande per kvm totalyta, kr	-138	125	119	-50
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	20	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	167	149	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	40	27	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	223	196	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	3,86	1,31	1,01
Räntekänslighet (%)	6,04	0,93	1,04	1,09

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på sedan länge planerat stambyte i föreningen. Föreningen har lånat upp motsvarande belopp för att bekosta projektet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	761 438	-	-	761 438
Upplåtelseavgifter	3 896 197	-	-	3 896 197
Fond, yttre underhåll	942 573	-	3 126 271	4 068 844
Balkongfond	164 250	-	9 000	173 250
Uppskrivningsfond	61 765 000	-	-	61 765 000
Balanserat resultat	-4 055 291	131 863	-3 126 271	-7 049 699
Årets resultat	131 863	-131 863	-7 859 081	-7 859 081
Eget kapital	63 606 030	0	-7 850 081	55 755 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 049 699
Årets resultat	-7 859 081
Totalt	-14 908 780
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	314 364
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 048 844
Balanseras i ny räkning	-11 174 300
	-14 908 780

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 718 989	1 651 138
Övriga rörelseintäkter	3	1	12 887
Summa rörelseintäkter		1 718 990	1 664 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 973 044	-1 201 325
Övriga externa kostnader	9	-162 195	-128 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 751	-161 520
Summa rörelsekostnader		-9 291 990	-1 491 472
RÖRELSERESULTAT		-7 573 000	172 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 404	5 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-302 485	-46 276
Summa finansiella poster		-286 081	-40 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 859 081	131 863
ÅRETS RESULTAT		-7 859 081	131 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	63 754 423	63 860 138
Markanläggningar	12	362 016	387 732
Maskiner och inventarier	13	61 916	87 236
Pågående projekt		34 125	31 250
Summa materiella anläggningstillgångar		64 212 481	64 366 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 212 481	64 366 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 306	103 545
Övriga fordringar	14	700 777	872 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 318	41 612
Summa kortfristiga fordringar		836 401	1 017 732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		836 401	1 017 732
SUMMA TILLGÅNGAR		65 048 881	65 384 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 657 635	4 657 635
Uppskrivningsfond		61 765 000	61 765 000
Fond för yttre underhåll		4 242 094	1 106 823
Summa bundet eget kapital		70 664 729	67 529 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 049 699	-4 055 291
Årets resultat		-7 859 081	131 863
Summa fritt eget kapital		-14 908 780	-3 923 428
SUMMA EGET KAPITAL		55 755 949	63 606 030
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 185 000	1 197 000
Leverantörsskulder		552 842	85 691
Övriga kortfristiga skulder		12 801	14 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	542 289	481 134
Summa kortfristiga skulder		9 292 932	1 778 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 048 881	65 384 089

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 573 000	172 553
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156 751	161 520
	-7 416 249	334 073
Erhållen ränta	16 404	5 586
Erlagd ränta	-244 398	-45 989
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 644 243	293 670
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 644	21 434
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	468 786	-2 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 164 813	312 212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 875	-31 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 875	-31 250
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	9 000	9 000
Upptagna lån	7 000 000	0
Amortering av lån	-12 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 997 000	6 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-170 688	286 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	853 021	566 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	682 334	853 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingemar 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	2,85 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 282 812	1 221 716
Hysesintäkter, lokaler	368 328	345 792
Kabel-TV/Bredband	66 420	66 420
Intäktsreduktion	-10 500	0
Övriga intäkter	11 929	17 210
Summa	1 718 989	1 651 138

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-1
Elprisstöd	0	7 404
Återbetaln. all Framtid	0	5 483
Summa	1	12 887

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 892	61 000
Besiktning och service	60 721	19 917
Städning	54 797	78 953
Trädgårdsarbete	4 648	6 343
Snöskottning	0	13 657
Summa	186 058	179 870

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	38 423	48 974
Bostäder	173 891	0
Bostäder VVS	0	3 744
Tvättstuga	6 830	12 367
Trapphus/port/entr	0	688
Källarutrymmen	12 500	0
Dörrar och lås/porttele	42 491	0
VA	32 100	0
El	22 527	0
Tak	5 400	0
Gård/markytor	20 725	345
Försäkringsärende/vattenskada	184 494	104 700
Summa	539 381	170 818

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	44 600	11 369
Källarutrymmen	49 375	0
VA	7 264 957	6 000
Summa	7 358 932	17 369

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 247	38 799
Uppvärmning	443 074	414 397
Vatten	105 242	100 473
Sophämtning	73 901	62 885
Summa	664 464	616 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 519	53 683
Bredband	63 240	63 180
Fastighetsskatt	101 450	99 851
Summa	224 209	216 714

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 484	450
Övriga förvaltningskostnader	53 146	41 409
Juridiska kostnader	17 141	0
Revisionsarvoden	22 500	23 000
Ekonomisk förvaltning	67 924	63 768
Summa	162 195	128 627

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	178 235	46 287
Övriga räntekostnader	0	-11
Övriga finansiella kostn	124 250	0
Summa	302 485	46 276

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 986 321	65 986 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 986 321	65 986 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 126 182	-2 019 178
Årets avskrivning	-105 715	-107 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 231 897	-2 126 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 754 423	63 860 138
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 195 000</i>	<i>62 195 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 515 000	30 515 000
Taxeringsvärde mark	74 273 000	74 273 000
Summa	104 788 000	104 788 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	902 421	902 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	902 421	902 421
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-514 689	-488 973
Årets avskrivning	-25 716	-25 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-540 405	-514 689
Utgående restvärde enligt plan	362 016	387 732

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	463 984	463 984
Utgående anskaffningsvärde	463 984	463 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-376 748	-347 948
Avskrivningar	-25 320	-28 800
Utgående avskrivning	-402 068	-376 748
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 916	87 236

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 447	2 959
Skattefordringar	14 996	16 595
Nabo Klientmedelskonto	481 257	472 551
Borgo	201 077	380 471
Summa	700 777	872 575

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 533	8 576
Försäkringspremier	15 296	13 628
Bredband	15 795	0
Förvaltning	19 694	19 408
Summa	68 318	41 612

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,11 %	1 185 000	1 197 000
Swedbank	2025-02-28	3,14 %	3 500 000	
Swedbank	2025-04-28	3,61 %	3 500 000	
Summa			8 185 000	1 197 000
Varav kortfristig del			8 185 000	1 197 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 125 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 155	7 075
El	4 975	3 806
Uppvärmning	57 217	63 311
Uppkost räntor	10 265	0
Vatten	17 554	14 065
Utgiftsräntor	48 298	476
Förutbetalda avgifter/hyror	373 825	371 401
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	542 289	481 134

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 194 000	1 568 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mars 2025 höjdes avgiften med 8% för att betala för ökade lånekostnader efter avklarat stambyte.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Dunblad
Ordförande

Axel Camitz
Styrelseledamot (vice kassör)

Charles Sinclair
Styrelseledamot (kassör)

Jaana Birgitta Wesander
Styrelseledamot (trivsel och information)

Ann Britt-Inger Tunell
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Merle Adamson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 18:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.04.2025 17:55

DOCUMENT ID:

rkXu1kJdJee

ENVELOPE ID:

rJdyy1Oyll-rkXu1kJdJee

DOCUMENT NAME:

Brf Ingemar 8, 702000-9960 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Dunblad anna.dunblad@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:56 24.04.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.138.156
2. CHARLES SINCLAIR charlie@oddwork.se	Signed Authenticated	24.04.2025 17:56 24.04.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.47
3. KARL AXEL GEORGE CAMITZ 9512axca@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:57 24.04.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
4. Ann Britt-Inger Tunell ann.tunell@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:05 24.04.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.254
5. Jaana Birgitta Wesander Wesanderjaana@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:12 24.04.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.138.156
6. Merle Adamson merle@mederevision.se	Signed Authenticated	24.04.2025 18:14 24.04.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.34.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingemar 8
Org.nr. 702000-9960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingemar 8 för år 2024.

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 2024 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.

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 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 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 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 asidosättande 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 Brf Ingemar 8 för år 2024 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att avge revisionsberättelsen inom tidpunkten föreningens stadgarna föreskriver.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Merle Adamson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 18:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2025 17:55

DOCUMENT ID:

r1Z_y1yukee

ENVELOPE ID:

Bye0JJy_1xx-r1Z_y1yukee

DOCUMENT NAME:

RB 2024 702000-9960 (2025-04-24).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Merle Adamson	 Signed	24.04.2025 18:21	eID	Swedish BankID
merle@mederevision.se	Authenticated	24.04.2025 18:21	Low	IP: 83.249.34.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed