

Årsredovisning 2025

Brf Ingemar 8

702000-9960



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingemar 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingemar 8	1910	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 321 kvm och 2 lokaler om 164 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 485 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Britt-Inger Tunell	Styrelseledamot
Axel Camitz	Styrelseledamot
Charles Sinclair	Styrelseledamot
Jaana Birgitta Wesander	Styrelseledamot
Anders Holmberg	Ordförande

Firmateckning

Styrelsen tecknas två i förening

Revisorer

Merle Adamson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Tak: Omlagt
Elstigar utbytta och taket omlagt
- 2004** ● Bastu i föreningens källare
Balkonger (ett antal balkonger är byggda senare)
- 2005** ● Gården och källaren renoverades i samband med försäljning av vindsutrymmen
- 2005-2006** ● Ett nytt värmesystem installerades
- 2006** ● Gårdshusets tak renoverades och ommålades
- 2008** ● Installerades ny ytterdörr i porten och postboxar
- 2009** ● Renovering av gårdshusets fasad, utbyte av alla dörrar i gårdshuset samt trapphusen målades om
- 2011** ● Snörasskydd
VVS installation
- 2013** ● Installation bredband
Byttes kodlåset
- 2014** ● Ommålning taket gathus
- 2017** ● Brandskyddskontroll (var 6e år)
Nya tvättmaskiner och torkskåp (ny torktumlare även 2019)
OVK (var 6e år)
Sotning (var 4e år)
- 2018** ● Fönsterrenovering (från trärent) och även samtliga entrédörrar
Installation av elektriska dörröppnare
- 2019** ● Omputsning gårdsmurar
- 2020** ● Byggt taksäkerhet på gathuset
Sotning (var 4e år)
Nya brandsläckare i trappuppgångarna
- 2021** ● Brandskyddskontroll
- 2021 -2023** ● Dränering gården (partiell) samt fuktskydd yttervägg mot gården (partiell)
- 2022** ● Byte gasservis från gatan till källaren

- 2022** ● Byte av ena murplåten gården
- 2023** ● Sotning (var 4e år)
- 2024** ● Renovering och stambyte i tvättstugan källaren. Renovering och stambyte i hyreslokalerna.
Stambyte av alla stammar i källare samt köksstammar i lägenheter. Renovering av källarens dusch och wc.

Planerade underhåll

- 2026** ● Entepplan och Trapphus
OVK
- 2027** ● Tak: Omlagt 1986 och ommålat 2006 (gårdshuset) samt 2014 (gathus). Vid ommålning av mindre partier på gårdshuset bedöms fullständig ommålning till preliminärt år 2026.
- 2028** ● Fönster: Renoverades år 2018, bättringsmålning planeras till ca 2027
- 2030** ● Fasad: Putsen är i fint skick, statusbesiktning 2026 och omputsning preliminärt tidigast från år 2030
- 2031** ● Fjärrväre central och termostat
- 2036** ● Underhåll tak
- 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	Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året påbörjat försäljning av vindsutrymme i gatuhus A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyresnivån höjdes med 8 procent från och med andra kvartalet.

Föreningen upptog ett lån om 300 tkr för att finansiera stambytet. Lånet togs upp med anledning av tillkommande ÄTA kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Teknisk förvaltare byttes under året till Nabo.

Övriga uppgifter

Föreningen har efter genomfört stambyte en fortsatt stabil ekonomi och en låg belåningsgrad i förhållande till föreningens totala tillgångar. Det nyligen upptagna lånet är kopplat till genomförda investeringar och bedöms ge en långsiktigt hållbar finansiering.

Mot bakgrund av det förändrade omvärldsläget avser föreningen att ta in extern kompetens för att se över avgiftsnivån och säkerställa en rättvis och väl avvägd fördelning mellan medlemmarna. Syftet är att skapa god framförhållning och långsiktigt trygga förutsättningar för föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 819 450	1 718 989	1 651 138	1 464 645
Resultat efter fin. poster	-307 986	-7 859 081	131 863	-93 158
Soliditet (%)	86	86	97	97
Yttre fond	334 364	4 068 844	942 573	829 601
Taxeringsvärde	108 773 000	104 788 000	104 788 000	104 788 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	584	557	498
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	78,8	77,8	77,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 652	3 526	516	517
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 411	3 294	482	483
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	-138	125	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	16	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	178	167	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	42	40	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	238	223	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	3,80	3,86	1,31
Räntekänslighet (%)	5,93	6,04	0,93	1,04

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

Förlust baseras på släpande kostnader från stambyte. Dessa har kompenserats med banklån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	761 438	-	-	761 438
Upplåtelseavgifter	3 896 197	-	-	3 896 197
Fond, yttre underhåll	4 068 844	-	-3 734 480	334 364
Balkongfond	173 250	-	7 500	180 750
Uppskrivningsfond	61 765 000	-	-	61 765 000
Balanserat resultat	-7 049 699	-7 859 081	3 734 480	-11 174 300
Årets resultat	-7 859 081	7 859 081	-307 986	-307 986
Eget kapital	55 755 949	0	-300 486	55 455 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 174 300
Årets resultat	-307 986
Totalt	-11 482 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	326 319
Att från yttre fond i anspråk ta	-170 178
Balanseras i ny räkning	-11 326 145
	-11 482 286

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 819 450	1 718 989
Övriga rörelseintäkter	3	18 105	1
Summa rörelseintäkter		1 837 555	1 718 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 579 224	-8 973 044
Övriga externa kostnader	9	-181 183	-162 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 741	-156 751
Summa rörelsekostnader		-1 917 148	-9 291 990
RÖRELSERESULTAT		-79 593	-7 573 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		601	16 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-228 994	-302 485
Summa finansiella poster		-228 393	-286 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 986	-7 859 081
ÅRETS RESULTAT		-307 986	-7 859 081

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	63 648 718	63 754 423
Markanläggningar	12	336 300	362 016
Maskiner och inventarier	13	36 596	61 916
Pågående projekt	14	72 939	34 125
Summa materiella anläggningstillgångar		64 094 554	64 212 481
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 094 554	64 212 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 490	67 306
Övriga fordringar	15	375 254	700 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	102 193	68 318
Summa kortfristiga fordringar		503 937	836 401
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		503 937	836 401
SUMMA TILLGÅNGAR		64 598 490	65 048 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 657 635	4 657 635
Uppskrivningsfond		61 765 000	61 765 000
Fond för yttre underhåll		515 114	4 242 094
Summa bundet eget kapital		66 937 749	70 664 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 174 300	-7 049 699
Årets resultat		-307 986	-7 859 081
Summa fritt eget kapital		-11 482 286	-14 908 780
SUMMA EGET KAPITAL		55 455 463	55 755 949
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 476 000	8 185 000
Leverantörsskulder		372 287	551 855
Övriga kortfristiga skulder		283	13 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	294 457	542 289
Summa kortfristiga skulder		9 143 027	9 292 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 598 490	65 048 881

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 593	-7 573 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156 741	156 751
	77 148	-7 416 249
Erhållen ränta	601	16 404
Erlagd ränta	-260 147	-244 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-182 398	-7 644 243
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 496	10 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-402 252	468 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-582 154	-7 164 813
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 814	-2 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 814	-2 875
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	9 000
Upptagna lån	303 000	7 000 000
Amortering av lån	-12 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	291 000	6 997 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-329 968	-170 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682 334	853 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	352 366	682 334

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingemar 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, kabel-tv, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Markanläggningar	2,85 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 359 772	1 282 812
Hysesintäkter, lokaler	374 124	368 328
Kabel-TV/Bredband	66 420	66 420
Intäktsreduktion	0	-10 500
Övriga intäkter	19 134	11 929
Summa	1 819 450	1 718 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Erhållna bidrag	5 772	0
Övriga intäkter	12 331	0
Summa	18 105	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	43 093	65 892
Besiktning och service	110 475	60 721
Städning	79 825	54 797
Trädgårdsarbete	7 891	4 648
Snöskottning	10 254	0
Övrigt	2 813	0
Summa	254 351	186 058

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 850	38 423
Bostäder	0	173 891
Tvättstuga	7 016	6 830
Källarutrymmen	0	12 500
Dörrar och lås/porttele	6 311	42 491
VA	42 558	32 100
El	0	22 527
Tak	0	5 400
Gård/markytor	0	20 725
Försäkringsärende/vattenskada	151 961	184 494
Summa	226 696	539 381

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	44 600
Källarutrymmen	0	49 375
VA	89 989	7 264 957
Tak	54 038	0
Summa	144 027	7 358 932

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	49 418	42 247
Uppvärmning	435 482	443 074
Vatten	117 848	105 242
Sophämtning	94 294	73 901
Summa	697 042	664 464

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 337	59 519
Bredband	47 385	63 240
Bredband/Kabeltv	15 795	0
Arvode teknisk förvaltning	15 625	0
Fastighetsskatt	104 966	101 450
Summa	257 108	224 209

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	450	1 484
Övriga förvaltningskostnader	64 178	53 146
Juridiska kostnader	23 563	17 141
Revisionsarvoden	24 000	22 500
Ekonomisk förvaltning	68 992	67 924
Summa	181 183	162 195

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 330	178 235
Övriga finansiella kostnader	14 664	124 250
Summa	228 994	302 485

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 986 321	65 986 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 986 321	65 986 321
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 231 897	-2 126 182
Årets avskrivning	-105 705	-105 715
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 337 602	-2 231 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 648 718	63 754 423
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 195 000</i>	<i>62 195 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 646 000	30 515 000
Taxeringsvärde mark	71 127 000	74 273 000
Summa	108 773 000	104 788 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	902 421	902 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	902 421	902 421
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-540 405	-514 689
Årets avskrivning	-25 716	-25 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-566 121	-540 405
Utgående restvärde enligt plan	336 300	362 016

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	463 984	463 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	463 984	463 984
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-402 068	-376 748
Årets avskrivning	-25 320	-25 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-427 388	-402 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 596	61 916

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	34 125	31 250
Årets investeringar	38 814	2 875
Summa pågående arbeten	72 939	34 125

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 408	3 447
Skattefordringar	11 480	14 996
Nabo Klientmedelskonto	352 115	481 257
Borgo	250	201 077
Summa	375 254	700 777

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 450	17 533
Fastighetsskötsel	9 375	0
Försäkringspremier	19 341	15 296
Bredband	0	15 795
Förvaltning	20 027	19 694
Summa	102 193	68 318

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,49 %	1 476 000	1 185 000
Swedbank	2026-02-28	2,49 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-01-28	2,53 %	3 500 000	3 500 000
Summa			8 476 000	8 185 000
Varav kortfristig del			8 476 000	8 185 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 416 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 364	9 155
El	4 109	4 975
Uppvärmning	56 956	57 217
Utgiftsräntor	27 410	58 563
Vatten	19 686	17 554
Förutbetalda avgifter/hyror	153 432	373 825
Beräknat revisionsarvode	22 500	21 000
Summa	294 457	542 289

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 485 000	8 194 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång skedde ett byte av styrelseordförande. Anna Dunblad lämnade uppdraget i samband med att hon flyttade från föreningen. Anders Holmberg och Ann Thunell övertog därefter uppdraget som ordförande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Stockholm

Anders Holmberg
Ordförande

Ann Britt-Inger Tunell
Styrelseledamot

Axel Camitz
Styrelseledamot

Charles Sinclair
Styrelseledamot

Jaana Birgitta Wesander
Styrelseledamot

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

Merle Adamson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 09:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 13:32

DOCUMENT ID:

r1k0k5xJfg

ENVELOPE ID:

BklyRy5gyMe-r1k0k5xJfg

DOCUMENT NAME:

Brf Ingemar 8, 702000-9960 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

6c0c804af9155f0f286064ab2cfc81fdbe9eed7193dcb14
0baa886edc54a688015182e9b6fe910b744fa210cf11e5f
3644fd0d23e2c7c7b831536f23c820964e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL AXEL GEORGE CAM ITZ axel.camitz@accenture.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:45 12.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.241.181
2. CHARLES SINCLAIR charlie@oddwork.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:10 12.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.229.82
3. ANDERS HOLMBERG anders@axxxa.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:19 12.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.42
4. Jaana Birgitta Wesander wesanderjb@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:33 12.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.254.171
5. Ann Britt-Inger Tunell ann.tunell@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:39 12.05.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.108.185
6. Merle Adamson merle@mederevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:59 13.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.35.60

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 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 "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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 13:32

DOCUMENT ID:

Bkz10J9gkMg

ENVELOPE ID:

SJWJCJcgJzl-Bkz10J9gkMg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 702000-9960 (2026-05-12).pdf

2 pages

SHA-512:

62eecb4ef38032d8f5aec141253d5c643364e1f1dbd14b
950d1cc168ad67ef370b509ce0c4630ee230af7aebd0fff
4d6b883652d3014f06f66f3002fe6a2e508

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Merle Adamson	Signed	13.05.2026 10:00	eID	Swedish BankID
merle@mederevision.se	Authenticated	13.05.2026 10:00	Low	IP: 83.249.35.60

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

Attachments

No attachments related to this 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