

# Årsredovisning 2025

Brf Ingemarshov i Stockholm

769602-6041



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingemarshov i Stockholm

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 1997-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ingemar 17	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 4 448 kvm och 6 lokaler om 456 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 027 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Beti Petrovic	Ordförande
Juliana Lima Ersoy	Suppleant
Sofia Lindborg	Suppleant
Astra Matilda Jensen	Styrelseledamot
Fredrik Gustav Hullberg	Suppleant
Lorang Wolmar Anders Andreassen	Styrelseledamot
Stefan Johnsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Clas Sverker Ingemar Andersson Revisor Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Kompletta nya TROAX förråd i källaren
- 2019** ● Åtgärd problem med ventilation enligt OVK  
Stambyte köksstammar mot Birger Jarlsgatan  
Nytt yttertak
- 2020** ● Nyinstallation av hissar i alla portar  
Nytt styrsystem i UC  
Renovering av soprum
- 2021** ● Ny vitvaror i tvättstuga
- 2022** ● Bygga av cykelskjul på gården
- 2024** ● Renovering av lokal Ingemarsgatan 3B lokal 6070  
Partiella stambyten i badrum på Birger Jarlsgatan 115A lgh1503,1403,1203  
Kontroll av brandluckor enl. underhållsplan  
Byte av expansionskärl i undercentralen
- 2025** ● Stambyte av badrumsstam på Birger Jarlsgatan 115A efter vattenläcka, lgh 1403,1303, 1203  
Förstärkning av hissdörr Ingemarsgatan 3B  
Inventering och översyn stammar  
Vattenläcka Ingemarsgatan 3A (Lgh 1102), nytt badrum och ny stam. Skadeståndsärende mot f.d. medlem  
Reparation av fasad mot grannfastighet  
Målning av fönster i trapphus Birger Jarlsgatan 115A

## Planerade underhåll

- 2026** ● Reparation delar av fasad
- 2026-2027** ● Målning fönster BJK 115B  
Stambytesprojekt startat. Byte av samtliga köks- och badrumsstammar (med vissa undantag).

## Avtal med leverantörer

Årlig besiktning av hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Avfall miljörum	Stena recycling
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Internet	Bredband2
Jour Service	Stockholms Hisservice
Porttelefoner	Säkerhetsintegrering
Taskottning	NP gruppen
Trappstäd	Maries städ
TV	Zappa

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 513 818	4 386 934	3 864 293	2 975 389
Resultat efter fin. poster	-424 321	-1 318 557	-883 062	-2 549 240
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	1 996 640	1 559 176	1 003 093	799 696
Taxeringsvärde	214 441 000	217 068 000	217 068 000	217 068 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	722	623	602
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,8	69,7	70,3	86,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 082	8 060	8 070	8 070
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 986	7 197	7 206	7 186
Sparande / kvm totalyta, kr	132	179	69	-198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	12	21	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	157	134	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	40	33	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	209	189	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	2,98	1,77	1,19
Räntekänslighet (%)	11,11	11,16	12,96	13,41

**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 el (totalt 288 324 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningen har ett positivt kassaflöde och utvärderar löpande avgiftsnivåer för att kunna möta framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	61 879 888	-	-	61 879 888
Upplåtelseavgifter	32 084 308	-	-	32 084 308
Fond, yttre underhåll	1 559 176	-	437 464	1 996 640
Direkt kapitaltillskott	1 148 418	-	-	1 148 418
Balanserat resultat	-22 412 855	-1 318 557	-437 464	-24 168 876
Årets resultat	-1 318 557	1 318 557	-424 321	-424 321
<b>Eget kapital</b>	<b>72 940 378</b>	<b>0</b>	<b>-424 321</b>	<b>72 516 057</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 168 876
Årets resultat	-424 321
<b>Totalt</b>	<b>-24 593 198</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	643 323
Att från yttre fond i anspråk ta	-76 863
Balanseras i ny räkning	-25 159 658
	<b>-24 593 198</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 513 818	4 386 934
Övriga rörelseintäkter	3	83 880	149 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 597 698</b>	<b>4 536 612</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 891 308	-2 287 070
Övriga externa kostnader	9	-491 018	-347 118
Personalkostnader	10	-230 336	-225 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 010 052	-1 980 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 622 714</b>	<b>-4 840 802</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-25 016</b>	<b>-304 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		383 125	37 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-782 430	-1 052 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-399 305</b>	<b>-1 014 367</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-424 321</b>	<b>-1 318 557</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-424 321</b>	<b>-1 318 557</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	108 386 244	109 396 296
Pågående projekt	13	379 847	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 766 091</b>	<b>109 396 296</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 766 091</b>	<b>109 396 296</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		157 528	174 763
Övriga fordringar	14	50 275	5 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 651	141 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>369 454</b>	<b>320 937</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 127 082	2 849 595
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 127 082</b>	<b>2 849 595</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 496 536</b>	<b>3 170 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 262 627</b>	<b>112 566 828</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		95 112 614	95 112 614
Fond för yttre underhåll		1 996 640	1 559 176
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 109 254</b>	<b>96 671 790</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-24 168 876	-22 412 855
Årets resultat		-424 321	-1 318 557
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-24 593 198</b>	<b>-23 731 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 516 057</b>	<b>72 940 378</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 945 816	12 945 000
Övriga långfristiga skulder		400 800	246 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 346 616</b>	<b>13 191 260</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 172 015	22 349 419
Leverantörsskulder		343 684	232 048
Skatteskulder		14 164	21 005
Övriga kortfristiga skulder		39 567	33 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 830 524	3 799 257
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 399 954</b>	<b>26 435 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 262 627</b>	<b>112 566 828</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-25 016</b>	<b>-304 190</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 010 052	1 980 706
Extraordinära intäkter	251 840	0
	<b>1 236 876</b>	<b>1 676 516</b>
Erhållen ränta	31 550	39 390
Erlagd ränta	-779 333	-1 050 781
Erhållen utdelning	99 735	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>588 828</b>	<b>665 125</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 517	-68 029
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 071	33 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>679 382</b>	<b>630 107</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-379 847	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-379 847</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-176 588	-44 147
Depositioner	154 540	113 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-22 048</b>	<b>69 613</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>277 487</b>	<b>699 720</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 849 595</b>	<b>2 149 875</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 127 082</b>	<b>2 849 595</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ingemarshov i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,78 %
Yttertak	1,42 %
Fasader	3,55 %
Balkonger	3,55 %
Fönster	15,60 %
Stamledningar VA	26,00 %
Stamledningar Värme	3,90 %
El	2,44 %
Hissar	2,60 %

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	2 743 056	2 743 056
Hysesintäkter, bostäder	161 052	134 598
Hysesintäkter, lokaler	1 129 099	1 048 710
Kabel-TV/Bredband	133 560	133 560
Vatten	9 142	8 532
El	290 764	289 524
Övriga intäkter	47 145	28 954
<b>Summa</b>	<b>4 513 818</b>	<b>4 386 934</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-23	6
Erhållna bidrag	83 903	0
Försäkringsersättning	0	51 725
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	97 448
Övriga rörelseintäkter	0	498
<b>Summa</b>	<b>83 880</b>	<b>149 677</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 154	1 256
Besiktning och service	1 511	34 144
Städning	124 279	115 287
Trädgårdsarbete	6 899	1 642
Snöskottning	17 987	10 295
Övrigt	1 843	0
<b>Summa</b>	<b>157 672</b>	<b>162 623</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 677
Bostäder	0	4 580
Bostäder VVS	117 600	0
Lokaler	0	30 399
Tvättstuga	20 532	17 576
Trapphus/port/entr	12 978	0
Källarutrymmen	20 515	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 518
Dörrar och lås/porttele	33 387	13 938
VA	14 222	6 976
Värme	5 467	4 157
Ventilation	19 794	8 109
El	12 683	7 085
Hissar	168 855	44 779
Fasader	92 201	870
Gård/markytor	0	7 542
Försäkringsärende/vattenskada	299 897	25 364
<b>Summa</b>	<b>818 131</b>	<b>175 571</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	41 120
Lokaler	0	21 929
VA	0	68 520
Värme	0	82 171
Fönster	76 863	0
<b>Summa</b>	<b>76 863</b>	<b>213 740</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	121 464	60 991
Uppvärmning	780 701	769 173
Vatten	220 301	197 034
Sophämtning	207 586	219 001
<b>Summa</b>	<b>1 330 052</b>	<b>1 246 199</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	103 342	96 712
Övrigt	37 862	35 267
Kabel-TV	0	52 650
Bredband	4 276	23 724
Bredband/Kabeltv	104 626	34 651
Arvode teknisk förvaltning	1 813	1 813
Fastighetsskatt	256 670	244 120
<b>Summa</b>	<b>508 589</b>	<b>488 937</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	182 337	177 035
Programvaror	8 422	8 211
Förbrukningsmaterial	1 316	545
Juridiska kostnader	72 908	0
Revisionsarvoden	17 389	17 363
Ekonomisk förvaltning	144 920	143 964
Konsultkostnader	63 727	0
<b>Summa</b>	<b>491 018</b>	<b>347 118</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	53 936	54 007
<b>Summa</b>	<b>230 336</b>	<b>225 907</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	780 054	1 052 091
Övriga räntekostnader	2 376	0
<b>Summa</b>	<b>782 430</b>	<b>1 052 091</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	127 414 470	127 414 470
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>127 414 470</b>	<b>127 414 470</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 018 174	-16 037 468
Årets avskrivning	-1 010 052	-1 980 706
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 028 226</b>	<b>-18 018 174</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 386 244</b>	<b>109 396 296</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 526 000</i>	<i>45 526 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 641 000	64 868 000
Taxeringsvärde mark	139 800 000	152 200 000
<b>Summa</b>	<b>214 441 000</b>	<b>217 068 000</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	379 847	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>379 847</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	5 101
Övriga fordringar	50 275	0
<b>Summa</b>	<b>50 275</b>	<b>5 101</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 450	52 893
Försäkringspremier	26 190	24 763
Bredband	600	938
Förvaltning	64 411	62 479
<b>Summa</b>	<b>161 651</b>	<b>141 073</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-12-28	2,82 %	9 945 816	9 945 816
SEB	2026-09-28	2,37 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-10-28	2,65 %	9 945 000	9 945 000
SEB	2026-10-28	2,65 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-04-28	2,32 %	9 227 015	9 403 603
<b>Summa</b>			<b>35 117 831</b>	<b>35 294 419</b>
Varav kortfristig del			25 172 015	22 349 419

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 234 891 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 230 515	3 227 554
El	12 712	7 232
Uppvärmning	105 578	94 287
Vatten	37 989	32 870
Utgiftsräntor	22 595	19 498
Förutbetalda avgifter/hyror	400 135	396 816
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>3 830 524</b>	<b>3 799 257</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 339 000	38 339 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra föreningsstämma 2026-01-28 beslutade om stambyte i alla uppgångar och att kollektivt kapitaltillskott ska genomföras som en del av finansieringslösning för stambytesprojektet.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

---

Astra Matilda Jensen  
Styrelseledamot

---

Beti Petrovic  
Ordförande

---

Lorang Wolmar Anders Andreassen  
Styrelseledamot

---

Stefan Johnsson  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Clas Sverker Ingemar Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 11:02

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:06

**DOCUMENT ID:**

SJvpGeViZx

**ENVELOPE ID:**

SyDafLEiWg-SJvpGeViZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ingemarshov i Stockholm, 769602-6041 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

ef3271c3db20367c90b4a7dbdb43e30aca73b08191a445032e7d371ee4a0bd5ddd08185efd1487804ea92f0ffe817146279a9ad1ca44dc4312f32da4ed7debc

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. Stefan Johnsson stefan@johnsson.life	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:16 27.03.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.18
2. Lorang Wolmar Anders An dreasen lorang.andreasen@telia. com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:40 27.03.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.85
3. BETI PETROVIC betipe99@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 14:25 29.03.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.247.215
4. Astra Matilda Jensen matilda.jensen@outlook.c om	 Signed Authenticated	30.03.2026 07:20 30.03.2026 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.201
5. Clas Ingemar Sverker And ersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:02 30.03.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

\* 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 Bostadsrättsföreningen Ingemarshov i Stockholm,  
769602-6041**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ingemarshov i Stockholm** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Ingemarshov i Stockholm**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:06

**DOCUMENT ID:**

rkdpgGgEiWg

**ENVELOPE ID:**

Hkv6Gg4jWe-rkdpgGgEiWg

**DOCUMENT NAME:**

RB Ingemarshov i Stockholm.pdf

2 pages

**SHA-512:**

024ce071d9511930425d0a4ca0d940505b1a54b536816  
39b56baa36bcaab3bddde150e9a47b8c9a99c022311fc5  
f2d278cb7bd500b0a769ea44358528cec90d6

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	30.03.2026 11:03	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	30.03.2026 11:02	Low	IP: 194.179.134.194

\* 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

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

## 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