

Årsredovisning 2023

Brf Ingemar 8

702000-9960



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingemar 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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
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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Ingemar 8	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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.

Styrelsens sammansättning

Anna Dunblad	Ordförande
Anna Victoria Bonette Heleander	Styrelseledamot
Axel Camitz	Styrelseledamot
Carl Fredrik Lundell	Styrelseledamot
Charles Sinclair	Styrelseledamot
Jaana Birgitta Wesander	Styrelseledamot
Ann Britt-Inger Tunell	Suppleant
Jens Peter Kronstrand	Suppleant
Ludvig Eriksson	Suppleant

Valberedning

Jens Peter Kronstrand

Annika Stråhle

Firmateckning

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

Revisorer

Merle Adamson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Tak: Omlagt
Elstigar utbyta och taket omlagt
- 2004 ● Balkonger (ett antal balkonger är byggda senare)
Bastu i föreningens källare
- 2004 ● Stambyte (partiellt)
- 2005 ● Gården och källaren renoverades i samband med försäljning av vindsutrymmen
- 2005-2006 ● Ett nytt värmesystem installerades
- 2006 ● Gårdshusets tak renoverades
- 2008 ● Installerades ny ytterdörr i porten och postboxar
- 2009 ● Renovering av gårdshusets fasad, utbyte av alla dörrar i gårdshuset samt trapphusen målades om
- 2010 ● Stambyte (partiellt)
- 2011 ● Snörasskydd
VVS installation
- 2013 ● Installation bredband
Byttes kodlåset
- 2014 ● Ommålning taket gathus
- 2017 ● OVK (var 6e år)
Sotning (var 4e år)
Nya tvättmaskiner och torkskåp
Brandskyddskontroll (var 6e år)
- 2018 ● Fönsterrenovering (från trärent) och även samtliga entrédörrar
Installation av elektriska dörröppnare

- 2019** ● Partiellt stambyte av avloppsrör i källaren
Omputsning gårdsmurar
- 2020** ● Sotning
Taksäkerhet gathuset
Nya brandsläckare
- 2021** ● Brandskyddskontroll
Dränering gården (partiell)
- 2022** ● Byte av ena murplåten gården

Planerade underhåll

- Prel 2040** ● El: utbytt år 1986, preliminärt utbyte och omdragning år 2040
- Prel 2026** ● Fönster: Renoverades år 2018, bättringsmålning planeras till ca 2026
- Prel 2025** ● Fasad: Putsen är i fint skick, statusbesiktning inom några år och omputsning preliminärt tidigast från år 2025
- 2025** ● Tak: Omlagt 1986 och ommålat 2006 (gårdshuset) samt 2014 (gathus). Vid ommålning av mindre partier på gårdshuset bedöms fullständig ommålning till preliminärt år 2025.
Trapphus: Preliminärt ommålning inom några år (efter stambyte)
- 2024** ● Stambyte av källare och kök i behov

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen tagit fram anbudsförslag och tagit in offerter för att genomföra ett stambyte av källare och kök. Föreningen har tagit hjälp av Frakka i syfte att Frakka ska projektleda och hantera upphandling av tjänster kopplade till stambytet. Tidigare korrosionsundersökningar visar på att stammarnas livslängd är förbrukad och att det är dags att byta stammarna, även om det inte verkar finnas några akuta risker för vatten läckor.

En grundlig undersökning av samtliga skorstenar och röckanaler påbörjades under 2023, och en inledande undersökning visar på ett eventuellt behov av att restaurera röckanalerna samt installera säkerhetsutrustning för fortsatt kontroll av skorstenarna på gårdshuset.

För att finansiera stambytet beslutade föreningen förra året att påbörja en process för att kunna sälja kvarvarande vindsutrymmen. En förundersökning visar på att försäljning av vindsutrymmen ska erbjudas till medlemmar med avsikt att bygga om vindsutrymmen till en etagelägenhet. Ingen försäljningsprocess av vindsutrymmet har initierats ännu.

Styrelsen strävar att hålla kostnaderna nere för stambyte i största möjliga mån, i syfte att fortsatt hålla en god ekonomi.

Belåningsgraden som i nuläget är mycket låg förväntas öka i samband med stambytet. Föreningen kostnader för fastighetsförsäkring, stamspolningar och eventuella vattenskador förväntas sjuka markant efter det genomförda stambytet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2023 fortsatt haft en god ekonomi med låg belåning. En avgiftshöjning på 10% har genomförts för att styrka föreningens kassa samt förmåga att amortera i och med upptagande av lån inför stambyte av källare och kök. Vidare gjordes även en avgiftshöjning med 5% inför 2024. Föreningen ser också att det är viktigt att avgiften höjs för att öka marginaler för löpande kostnader och planerat underhåll. Föreningen fortsätter ha en låg avgift jämfört med liknande föreningar.

Föreningen har under 2023 haft ökade kostnader kopplade till fuktskador för lägenheter på markplan. Dränering av gårdsplan är genomförd och Problemen med fuktskadorna anses nu vara lösta, och ses inte vara kopplade till skicket på stammar då det ej är orsakade av vattenläckage.

Föreningen har tagit upp kostnader för sotning av skorstenar och kontroll av röckanaler. Undersökningen visar på ett eventuellt behov av underhåll av röckkanalerna samt installation av säkerhetsutrustning på gårdshusens tak.

Löpande kostnader har varit liknande tidigare år och effekter av ökat elpris har inte haft betydande effekt på kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har inte gjort några förändringar i avtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 651	1 465	1 410	1 380
Resultat efter fin. poster	132	-93	-480	-47
Soliditet (%)	97	97	97	98
Yttre fond	943	830	717	454
Taxeringsvärde	104 788	104 788	87 617	87 617
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	557	498	476	465
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	77,6	78,0	77,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	516	517	517	366
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	482	483	483	342
Sparande per kvm totalyta, kr	125	119	-50	56
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	20	14	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	149	154	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	27	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	196	192	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,86	1,31	1,01	1,35
Räntekänslighet (%)	0,93	1,04	1,09	0,79

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	761	-	-	761
Upplåtelseavgifter	3 896	-	-	3 896
Fond, yttre underhåll	830	-	113	943
Balkongfond	155	-	9	164
Uppskrivningsfond	61 765	-	-	61 765
Balanserat resultat	-3 849	-93	-113	-4 055
Årets resultat	-93	93	132	132
Eget kapital	63 465	0	141	63 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 055 291
Årets resultat	131 863
Totalt	-3 923 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 143 640
Att från yttre fond i anspråk ta	-17 369
Balanseras i ny räkning	-4 055 291
	-3 923 428

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651	1 465
Övriga rörelseintäkter	3	13	25
Summa rörelseintäkter		1 664	1 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 201	-1 269
Övriga externa kostnader	9	-129	-132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162	-167
Summa rörelsekostnader		-1 491	-1 567
RÖRELSERESULTAT		173	-78
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-46	-16
Summa finansiella poster		-41	-15
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132	-93
ÅRETS RESULTAT		132	-93

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	63 860	63 967
Markanläggningar	12	388	413
Maskiner och inventarier	13	87	116
Pågående projekt		31	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 366	64 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 366	64 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104	106
Övriga fordringar	14	873	586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42	58
Summa kortfristiga fordringar		1 018	750
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2
Summa kassa och bank		0	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 018	752
SUMMA TILLGÅNGAR		65 384	65 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 658	4 658
Uppskrivningsfond		61 765	61 765
Fond för yttre underhåll		1 107	985
Summa bundet eget kapital		67 529	67 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 055	-3 849
Årets resultat		132	-93
Summa fritt eget kapital		-3 923	-3 942
SUMMA EGET KAPITAL		63 606	63 465
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 197	1 200
Leverantörsskulder		86	103
Övriga kortfristiga skulder		14	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	481	464
Summa kortfristiga skulder		1 778	1 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 384	65 249

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173	-78
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162	167
	334	89
Erhållen ränta	6	0
Erlagd ränta	-46	-16
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294	74
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21	-66
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312	71
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	9	9
Amortering av lån	-3	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6	9
ÅRETS KASSAFLÖDE	287	80
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	566	486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	853	566

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.

Medlemmar betalar balkongavgifter som inte är bokförda mot resultaträkningen utan direkt mot EK till Balkongfond.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 222	1 084
Hysesintäkter, lokaler	346	312
Kabel-TV/Bredband	66	66
Övriga intäkter	17	2
Summa	1 651	1 465

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	7	0
Övriga intäkter	0	18
Återbetaln. all Framtid	5	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	6
Summa	13	25

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	61	60
Besiktning och service	20	14
Städning	79	78
Trädgårdsarbete	6	9
Snöskottning	14	2
Summa	180	162

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	49	36
Bostäder VVS	4	9
Tvättstuga	12	5
Trapphus/port/entr	1	0
Gård/markytor	0	0
Försäkringsärende/vattenskada	105	11
Summa	171	62

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	11	20
VA	6	201
Summa	17	221

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	39	50
Uppvärmning	414	370
Vatten	100	66
Sophämtning	63	95
Summa	617	582

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54	51
Kabel-TV	0	31
Bredband	63	63
Fastighetsskatt	100	97
Summa	217	242

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	10
Övriga förvaltningskostnader	41	44
Revisionsarvoden	23	20
Ekonomisk förvaltning	64	58
Summa	129	132

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	46	16
Övriga räntekostnader	-0	-0
Summa	46	16

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 986	65 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 986	65 986
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 019	-1 912
Årets avskrivning	-107	-107
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 126	-2 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 860	63 967
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 195</i>	<i>62 195</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 515	30 515
Taxeringsvärde mark	74 273	74 273
Summa	104 788	104 788

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	902	902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	902	902
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-489	-463
Årets avskrivning	-26	-26
Utgående ackumulerad avskrivning	-515	-489
Utgående restvärde enligt plan	388	413

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	464	464
Utgående anskaffningsvärde	464	464
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-348	-313
Avskrivningar	-29	-34
Utgående avskrivning	-377	-348
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87	116

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	2
Skattefordringar	17	19
Nabo Klientmedelskonto	473	372
Borgo	380	191
Summa	873	586

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11
Försäkringspremier	14	13
Bredband	0	16
Förvaltning	19	18
Summa	42	58

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,77 %	1 197	1 200
Summa			1 197	1 200
Varav kortfristig del			1 197	1 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 197 tkr.

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	13
El	4	8
Uppvärmning	63	59
Vatten	14	12
Utgiftsräntor	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	371	353
Beräknat revisionsarvode	21	19
Summa	481	464

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 568	1 568

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Dunblad
Ordförande

Anna Victoria Bonette Heleander
Styrelseledamot

Axel Camitz
Styrelseledamot

Carl Fredrik Lundell
Styrelseledamot

Charles Sinclair
Styrelseledamot

Jaana Birgitta Wesander
Styrelseledamot

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

Merle Adamson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Victoria Heleander
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 13:50:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: e60ba2f619184c2fb8ce98e203a2de30

Underskrift 2

Namn: Axel Camitz
Företag: Brf Ingemar 8
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 14:03:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7b22124857ea4bca81377e0ef7005626

Underskrift 3

Namn: Anna Dunblad
Företag: Brf Ingemar 8
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 14:16:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 98b21979cb1349dcb25c8f9e5bcfb6ff

Underskrift 4

Namn: Charles Sinclair
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 15:19:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: c4d41e0080f444649a423e5fea6deaf8

Underskrift 5

Namn: Jaana Birgitta Wesander
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 16:47:24 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7bd4f874e8214cca95d7ffc936038a68

Underskrift 6

Namn: Fredrik Lundell
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 12:34:39 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1752766fabb8482d8858805520b77f53

Underskrift 7

Namn: Merle Adamson
Företag: MeDe revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 13:55:50 GMT+02:00
Transaktions-ID: cc9c5ccec5d641f5ae724842ff3a617b

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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ingemar 8 för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Merle Adamson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Merle Adamson
Företag: MeDe revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 14:01:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: a0f17bda7d68492eb49420a335e5076e