

Årsredovisning 2022

BRF INGEMAR 8

702000-9960



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF INGEMAR 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

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

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ingemar 8 på adressen Roslagsgatan 40 i Stockholm. Föreningen har 39 lägenheter om totalt 2 321 kvm och 2 lokaler om 164 kvm. Föreningen upplåter dessa lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs butik (48 kvm) samt praktik (116 kvm). Fastigheten består av gathuset med uppgångarna A och B som byggdes 1891 samt ett gårdshus med uppgångar C och D som är några år yngre. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Dunblad	Ordförande
Disa Lovisa Lindbohm	Styrelseledamot/Kassör
Anna Victoria Bonette Heleander	Styrelseledamot
Erik Svärd	Styrelseledamot
Fredrik Lundell	Styrelseledamot
Charles Sinclair	Styrelseledamot/Vice kassör
Jaana Birgitta Wesander	Styrelseledamot
Ann Tunell	Suppleant
Jens Peter Kronstrand	Suppleant
Ludvig Eriksson	Suppleant

VALBEREDNING

Jens Peter Kronstrand och Annika Strähle.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Merle Adamson Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

2023-04-23.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1986	Tak: Omlagt
1986	Elstigar utbytta och taket omlagt
2004	Balkonger (ett antal balkonger är byggda senare)
2004	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
2011	VVS installation
2013	Installation bredband
2013	Byttes kodlåset
2014	Ommålning taket gathus
2017	OVK (var 6e år)
2017	Sotning (var 4e år)
2017	Nya tvättmaskiner och torkskåp
2017	Brandskyddskontroll (var 6e år)
2018	Fönsterrenovering (från trärent) och även samtliga entrédörrar
2018	Installation av elektriska dörröppnare
2019	Ny torktumlare i tvättstugan <i>forts utförda historiska underhåll</i>
2019	Partiellt stambyte av avloppsrör i källaren
2019	Omputsning gårdsmurar
2020	Sotning
2020	Taksäkerhet gathuset
2020	Nya brandsläckare
2021	Brandskyddskontroll
2021	Dränering gården (partiell) samt fuktskydd yttervägg mot gården (partiell)
2022	Byte av ena murplåten gården
2022	Byte gasservis från gatan till källaren

PLANERADE UNDERHÅLL

Prel tidigast hösten 2023	Stambyte av källare, kök och badrum i behov
Tidigast 2024	Trapphus: Preliminärt ommålning inom några år. Görs ej innan stambyte.
Tidigast 2024	Tak: Omlagt 1986 och ommålat 2006 (gårdshuset) samt 2014 (gathus). Vid ommålning av mindre partier på gårdshuset bedöms fullständig ommålning till preliminärt år 2024.
2024	Fasad: Statusbesiktning. Putsen är i fint skick, statusbesiktning 2024 för att sätta tidsuppskattning på omputsning.
Prel 2026	Fönster: Renoverades år 2018, bättringsmålning planeras till ca 2026
Prel 2040	El: utbytt år 1986, preliminärt utbyte och omdragning år 2040

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har under 2022 fortsättningsvis haft en god ekonomi med låg belåning. En planerad avgiftshöjning genomfördes under 2022 med 5% för att justera för indexering av föreningens kostnader, samt för att öka marginaler för löpande och planerat underhåll. Jämfört med andra föreningar i området har föreningen fortsättningsvis en relativt låg avgift.

Efter en genomgång av föreningens kassaflöden beslutade styrelsen att höja avgiften med 10%, med verkan i januari 2023 för högre avsättning till planerade underhåll samt för att följa inflationens utveckling. Föreningens bindningstid med ComHem löpte ut vilket ger en besparing på 30 000 kronor årligen med verkan från januari 2023.

Föreningens största kostnadspost har som tidigare år varit fjärrvärme. Då kostnaderna för fjärrvärme har stigit, sänkte föreningen temperaturen centralt med någon grad under vintern 2022/2023. Sänkningen tillsammans med varmare väder gjorde att kostnaden ändå blev lägre än föregående verksamhetsår. Kostnader för fastighetsskötsel som städning, reparationer och liknande har varit samma eller lägre som föregående år. Föreningen har inte heller haft stora kostsamma vattensador under 2022. Eftersom föreningens gemensamma elförbrukning är låg har föreningen heller inte haft stora ökade kostnader på grund av högre energipriser. Sammantaget detta har föreningen lägre kostnader än föregående år.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har omförhandlat avtal för städning och kommit ner i kostnad.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har föreningen tagit fram anbudsunderlag och tagit in offerter för stambyte av källare samt badrum och kök i behov. Föreningen har tagit hjälp av Fastighetsägarna för detta, och en speciell fokusgrupp "Stamgruppen" som skapats i föreningen har arbetat med detta. En korrosionsundersökningen styrelsen lät göra 2021 visade att stammarnas livslängd kunde anses förbrukad och att det inom några år var dags att göra stambyte, även om det inte verkar finnas akuta risker för vattenläckor.

För att delvis finansiera ett stambyte har föreningen påbörjat processen för att kunna sälja kvarvarande vindsutrymmen efter framtida stämmobeslut.

Styrelsen strävar efter att hålla nere kostnaderna för stambyte i största möjliga mån, så att föreningens bibehåller en god ekonomi. Föreningen har som innan en god ekonomi med en mycket låg belåningsgrad vilket ger goda förutsättningar vid stambyte och ökad belåning. Föreningens kostnader för fastighetsförsäkring, stamspolningar, partiella stambyten och vattenskador kommer att sjunka betydligt efter ett genomfört stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 465	1 410	1 380	1 380
Resultat efter fin. poster	-93	-480	-47	-303
Soliditet, %	97	97	98	61
Bostadsyta, kvm	2 321	2 321	2 321	2 321
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	467	445	434	434
Lån per kvm bostadsyta, kr	517	517	366	366

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	761	-	-	761
Upplåtelseavgifter	3 896	-	-	3 896
Fond, yttre underhåll	717	-	113	830
Balkongfond	146	-	9	155
Uppskrivningsfond	61 765	-	-	61 765
Balanserat resultat	-3 256	-480	-113	-3 849
Årets resultat	-480	480	-93	-93
Eget kapital	63 549	0	-84	63 465

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 849 160
Årets resultat	-93 158
Totalt	-3 942 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	314 364
Att från yttre fond i anspråk ta	-201 392
Balanseras i ny räkning	-4 055 290
	-3 942 318

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 465	1 410
Rörelseintäkter		25	6
Summa rörelseintäkter		1 489	1 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 269	-1 598
Övriga externa kostnader	7	-132	-120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167	-167
Summa rörelsekostnader		-1 567	-1 886
RÖRELSERESULTAT		-78	-469
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16	-11
Summa finansiella poster		-15	-11
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-93	-480
ÅRETS RESULTAT		-93	-480

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	63 967	64 074
Markanläggningar	10	413	439
Maskiner och inventarier	11	116	151
Summa materiella anläggningstillgångar		64 497	64 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 497	64 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		106	35
Övriga fordringar	12	586	509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58	60
Summa kortfristiga fordringar		750	603
Kassa och bank			
Kassa och bank		2	3
Summa kassa och bank		2	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		752	606
SUMMA TILLGÅNGAR		65 249	65 270

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 658	4 658
Uppskrivningsfond		61 765	61 765
Fond för yttre underhåll		985	863
Summa bundet eget kapital		67 407	67 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 849	-3 256
Årets resultat		-93	-480
Summa fritt eget kapital		-3 942	-3 736
SUMMA EGET KAPITAL		63 465	63 549
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 200	1 200
Leverantörsskulder		103	96
Övriga kortfristiga skulder		17	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	464	411
Summa kortfristiga skulder		1 784	1 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 249	65 270

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.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	312	303
Årsavgifter, bostäder	1 084	1 033
Övriga intäkter	93	81
Summa	1 489	1 417

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	14	14
Fastighetsskötsel	60	58
Snöskottning	2	62
Städning	78	72
Trädgårdsarbete	9	7
Summa	162	213

NOT 4, REPARATIONER & PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder VVS	9	0
Försäkringsärende/vattenskada	11	302
Reparationer	36	30
Tvättstuga	5	5
Underhåll Gasservis	20	0
Underhåll Gård/markytor	0	51
Underhåll VA	201	138
VA	0	50
Värme	0	10
Summa	283	586

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	50	34
Sophämtning	95	87
Uppvärmning	370	383
Vatten	66	61
Summa	582	565

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	63	63
Fastighetsförsäkringar	51	49
Fastighetsskatt	97	93
Kabel-TV	31	30
Summa	242	235

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	10	1
Kameral förvaltning	58	56
Revisionsarvoden	20	21
Övriga förvaltningskostnader	44	43
Summa	132	120

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	16	10
Summa	16	11

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 986	65 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 986	65 986
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 912	-1 805
Årets avskrivning	-107	-107
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 019	-1 912
Utgående restvärde enligt plan	63 967	64 074
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 195</i>	<i>62 195</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 515	25 422
Taxeringsvärde mark	74 273	62 195
Summa	104 788	87 617
NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	902	902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	902	902
Ingående ackumulerad avskrivning	-463	-438
Årets avskrivning	-26	-26
Utgående ackumulerad avskrivning	-489	-463
Utgående restvärde enligt plan	413	439

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	464	464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	464	464
Ingående ackumulerad avskrivning	-313	-279
Avskrivningar	-34	-34
Utgående ackumulerad avskrivning	-348	-313
Utgående restvärde enligt plan	116	151
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	372	483
Räntekonto Nabo	191	0
Skattefordringar	19	23
Skattekonto	2	2
Summa	586	509
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	16	16
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	0	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7
Summa	58	60

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-03-24	1,44 %	1 200	1 200
Summa			1 200	1 200
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 200</i>	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	8	5
Förutbetalda avgifter/hyror	353	307
Uppvärmning	59	60
Vatten	12	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	11
Summa	464	411

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 568	1 568
Summa	1 568	1 568

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Dunblad
Ordförande

Victoria Heleander
Styrelseledamot

Charles Sinclair
Styrelseledamot

Disa Lovisa Lindbohm
Styrelseledamot

Erik Svärd
Styrelseledamot

Fredrik Lundell
Styrelseledamot

Jaana Birgitta Wesander
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Merle Adamson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Ingemar 8, 702000-9960 slutlig.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Merle Adamson

ÄRENDEREFERENS

1586099

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Ingemar 8, 702000-9960 slutlig.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Merle Adamson

ÄRENDEREFERENS

1586099

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>