

Årsredovisning
för
Brf Ingrid Marie
769632-8801

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ingrid Marie intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 28 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nacka den 28 maj 2026

Cecilia Khömark

Styrelsen för Brf Ingrid Marie, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ingrid Marie i Nacka kommun registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 november 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Nacka Älta 10:82 i Nacka kommun. Föreningen består av fyra parhus och 14 st friliggande hus med 22 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 2 678 kvm. Föreningen har markparkering i anslutning till de friliggande husen och på gemensam yta i området.

Lägenhetsfördelning:

22 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga hus.

Certifiering enligt Svanen

Föreningens fastighet Nacka Älta 10:82 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande jouravtal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 28 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Cecilia Köhlmark Andreas Larsson Fredrik Pettersson Malin Sundberg Peter Edsjö
-----------	--

Suppleanter	Patrik Hedvall Yrsa Holmén
-------------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Martin Magnfelt Kim Vikhe Patil Emma Olsson
-----------------	---

Revisor

Kungsbron Borevision AB med Andreas Holman som huvudansvarig revisor.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea BOA.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 3 april 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande regler blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften lämnades oförändrad under 2025 och även för 2026 har årsavgiften lämnats oförändrad. Föreningen har under året, för cirka 25% av kapitalet, bundit om det 1-åriga lånet som förföll i slutet av december 2025 med fyra (4) nya år. Detta i linje med den strategi föreningen har att ha fyra (4) lånedelar med bindingstid mellan ett (1) till fyra (4) år, där ungefär 25% av kapitalet bindas om varje år. Detta för att föreningen ska kunna parera eventuella räntesvängningar över en längre tid och inte behöva göra chockhöjningar av årsavgiften.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till redovisningsregelverket K3. Övergången innebär en mer komponentindeldad redovisning av föreningens byggnad samt förändrade principer för avskrivningar. Styrelsen bedömer att det nya regelverket ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (43) medlemmar. Under året har 0 (6) medlemmar tillträtt samt 0 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 642	1 642	1 487	1 318
Resultat efter finansiella poster	-1 003	-596	-377	-357
Soliditet (%)	81,8	81,9	81,7	81,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	617	603	546	484
Skuldsättning per kvm (kr)	8 971	8 964	9 037	9 229
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 971	8 964	9 037	9 229
Sparande per kvm (kr)	118	106	171	178
Räntekänslighet (%)	14,5	14,9	16,5	19,1
Energikostnad per kvm (kr)	88	77	62	60
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 debitering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFNAR 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Talet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat framför allt till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 319 556	22 579 444	730 548	-2 043 336	-595 610	110 990 602
Disposition av föregående års resultat			118 750	-714 360	595 610	0
Årets resultat					-1 003 245	-1 003 245
Belopp vid årets utgång	90 319 556	22 579 444	849 298	-2 757 696	-1 003 245	109 987 357

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 757 696
årets förlust	-1 003 245
	-3 760 941
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	160 000
	-3 920 941
	-3 760 941

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 642 380	1 642 320
Summa rörelseintäkter		1 642 380	1 642 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-459 051	-468 124
Övriga externa kostnader	4	-104 813	-82 749
Personalkostnader	5	-65 709	-58 583
Avskrivningar		-1 318 521	-841 885
Summa rörelsekostnader		-1 948 094	-1 451 341
Rörelseresultat		-305 714	190 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9	3 211
Räntekostnader		-697 540	-789 800
Summa finansiella poster		-697 531	-786 589
Resultat efter finansiella poster		-1 003 245	-595 610
Årets resultat		-1 003 245	-595 610

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	133 529 780	134 848 301
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 529 780	134 848 301
Summa anläggningstillgångar		133 529 780	134 848 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	855 643	669 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 009	37 501
Summa kortfristiga fordringar		899 652	706 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6	6
Summa kassa och bank		6	6
Summa omsättningstillgångar		899 658	706 755
SUMMA TILLGÅNGAR		134 429 438	135 555 056

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 899 000	112 899 000
Fond för yttre underhåll		849 298	730 548
Summa bundet eget kapital		113 748 298	113 629 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 757 696	-2 043 336
Årets resultat		-1 003 245	-595 610
Summa fritt eget kapital		-3 760 941	-2 638 946
Summa eget kapital		109 987 357	110 990 602
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 730 000	18 260 000
Summa långfristiga skulder		17 730 000	18 260 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 150 000	6 140 000
Leverantörsskulder		340 008	16 172
Övriga skulder		11 271	11 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	210 802	137 011
Summa kortfristiga skulder		6 712 081	6 304 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 429 438	135 555 056

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 003 245	-595 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 318 521	841 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	315 276	246 275
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 631	-2 446
Förändring av leverantörsskulder	323 836	-2 460
Förändring av kortfristiga skulder	73 906	-284 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	706 387	-43 624
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-520 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-200 000
Årets kassaflöde	186 387	-243 624
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	668 618	912 242
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	855 005	668 618

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs enligt stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 november 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	100 år
Frånluftsvärmepump	20 år
Stamledning VA	55 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	55 år
El	50 år
Uteplats/trädäck	30 år
Ventilation	40 år
Farthinder	5 år
Grindar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 452 132	1 452 132
Intäkter bredband	56 232	56 232
Intäkter vatten	133 901	133 901
Övriga intäkter	116	56
	1 642 381	1 642 321

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	11 807	11 400
Kostnader i samband med städdagar	893	3 520
Snöröjning/sandning	31 000	31 000
Reparationer	7 902	0
Planerat underhåll; målning sopkärlsskydd	0	41 250
El	13 946	11 059
Vatten och avlopp	220 146	198 175
Avfallshantering	71 934	73 153
Försäkring	37 555	32 247
Bredband	56 200	56 200
Förbrukningsinventarier	6 970	10 120
Förbrukningsmaterial	698	0
	459 051	468 124

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revision	20 000	18 750
Ekonomisk förvaltning	76 619	47 399
Medlemsskap i branschorganisation	5 773	5 681
Övriga externa kostnader	710	10 919
Föreningsstämma/medlemsmöten/styrelsemöten	1 711	0
	104 813	82 749

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	50 000	44 577
Sociala avgifter	15 709	14 006
	65 709	58 583

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	83 778 435	83 778 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	83 778 435	83 778 435
Ingående avskrivningar	-5 030 134	-4 191 172
Årets avskrivningar	-1 318 521	-838 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 348 655	-5 030 134
Ingående anskaffningsvärde mark	56 100 000	56 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	56 100 000	56 100 000
Utgående redovisat värde	133 529 780	134 848 301
Taxeringsvärden byggnader	60 948 000	60 948 000
Taxeringsvärden mark	57 370 000	57 370 000
	118 318 000	118 318 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 623	14 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 623	14 623
Ingående avskrivningar	-14 623	-11 700
Årets avskrivningar	0	-2 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 623	-14 623
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	532	523
Avräkningskonto förvaltare	854 997	668 611
Övrig fordran	114	114
	855 643	669 248

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 662	12 070
Försäkring	13 087	11 381
Bredband	14 050	14 050
Medlemskap i branschorganisation	4 210	0
	44 009	37 501

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,91	2029-12-30	5 620 000	6 040 000
Nordea	3,33	2026-12-21	6 050 000	6 150 000
Stadshypotek	2,76	2027-12-30	6 460 000	6 460 000
Stadshypotek	2,69	2028-12-30	5 750 000	5 750 000
			23 880 000	24 400 000
Kortfristig del av lån			6 150 000	6 140 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån: 6 150 000

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 6 050 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr, varav 100 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	5 596	20 294
Styrelsearvoden	30 179	13 578
Sociala avgifter	8 800	3 584
Revision	16 000	16 000
El	2 435	1 479
Vatten och avlopp	16 018	0
Avfallskostnader	7 089	0
Fastighetsskötsel	0	950
Snöröjning	6 200	6 200
Ek förvaltning	494	0
Förutbetalda avgifter och hyror	117 991	74 926
	210 802	137 011

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Årsredovisningen har beslutats den 29 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering.

Nacka, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Cecilia Köhlmark
Ordförande

Andreas Larsson

Fredrik Pettersson

Malin Sundberg

Peter Edsjö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jens Fredrik Pettersson

Styrelseledamot

Serienummer: 5a17009922764f[...]b9b821fbfb27e

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-05-13 12:11:03 UTC



Peter Edsjö

Styrelseledamot

Serienummer: f96fbd54283c5a[...]f59a062a3a21b

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-13 12:11:08 UTC



MALIN SUNDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 504fc8c6180275[...]c7102125bbce1

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-05-13 14:48:37 UTC



Andreas Börje Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 1e7a54f43d9ea0[...]6d7bac9a9bc23

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-14 09:47:30 UTC



Maria Cecilia Köhlmark

Ordförande

Serienummer: c5193c7b15d971[...]a050cb1de9b74

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-05-14 10:35:24 UTC



Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-14 10:40:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.