

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Ingrid Marie

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ingrid Marie, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 29 maj 2024 haft följande sammansättning:

|             |                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter   | Cecilia Köhlmark<br>Andreas Larsson<br>Fredrik Pettersson<br>Yrsa Holmén<br>Malin Sundberg |
| Suppleanter | Peter Edsjö<br>Susanna von Segebaden<br>Patrik Hedvall                                     |

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

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

|                 |                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------|
| Sammanställande | Martin Magnfelt<br>Kim Vikhe Patil<br>Emma Olsson |
|-----------------|---------------------------------------------------|

### Revisor

Kungsbron Borevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig och Joakim Häll som suppleant.

### 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*

Föreningen har under året, för cirka 75% av kapitalet, bytt kreditinstitut från Nordea till Handelsbanken och samtidigt bundit detta kapital i tre ungefär lika stora delar med löptider mellan ett till fyra år. Detta medför att föreningen nu har 4 lån med bindingstid där ungefär 25% av kapitalet behöver bindas om varje år. Detta medför att föreningen kan parera eventuella räntesvängningar över en längre tid.

Under hösten skiftades ordförandeskapet i styrelsen.

Årsavgiften höjdes med 12% från den 1 januari 2024, medan årsavgiften för 2025 lämnas oförändrad.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (43) medlemmar. Under året har 6 (2) medlemmar tillträtt samt 6 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (1) överlåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 1 642       | 1 487       | 1 318       | 1 370       |
| Resultat efter finansiella poster                   | -596        | -377        | -357        | -329        |
| Soliditet (%)                                       | 81,9        | 81,7        | 81,6        | 81,5        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)     | 603         | 546         | 484         | 503         |
| Skuldsättning per kvm (kr)                          | 8 964       | 9 037       | 9 229       | 9 302       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 8 964       | 9 037       | 9 229       | 9 302       |
| Sparande per kvm (kr)                               | 106         | 171         | 178         | 188         |
| Räntekänslighet (%)                                 | 14,9        | 16,5        | 19,1        | 18,5        |
| Energikostnad per kvm (kr)                          | 77          | 62          | 60          | 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.

## Upplysning 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 90 319 556           | 22 579 444              | 570 548                     | -1 506 109             | -377 227          | 111 586 212        |
| Disposition av föregående<br>års resultat |                      |                         | 160 000                     | -537 227               | 377 227           | 0                  |
| Årets resultat                            |                      |                         |                             |                        | -595 610          | -595 610           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>90 319 556</b>    | <b>22 579 444</b>       | <b>730 548</b>              | <b>-2 043 336</b>      | <b>-595 610</b>   | <b>110 990 602</b> |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                          | -2 043 336        |
| årets förlust                             | -595 610          |
|                                           | <b>-2 638 946</b> |
| behandlas så att                          |                   |
| ianspråktagas ur fond för yttre underhåll | -41 250           |
| reservering fond för yttre underhåll      | 160 000           |
| i ny räkning överföres                    | -2 757 696        |
|                                           | <b>-2 638 946</b> |

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

## Resultaträkning

|                                          | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                          | 2   | 1 642 320                 | 1 486 896                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>1 642 320</b>          | <b>1 486 896</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Driftskostnader                          | 3   | -468 124                  | -451 670                  |
| Övriga externa kostnader                 | 4   | -82 749                   | -74 032                   |
| Personalkostnader                        | 5   | -58 583                   | -65 000                   |
| Avskrivningar                            |     | -841 885                  | -841 887                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-1 451 341</b>         | <b>-1 432 589</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>190 979</b>            | <b>54 307</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 3 211                     | 1 317                     |
| Räntekostnader                           |     | -789 800                  | -432 851                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-786 589</b>           | <b>-431 534</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-595 610</b>           | <b>-377 227</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-595 610</b>           | <b>-377 227</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 134 848 301        | 135 687 263        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 0                  | 2 923              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>134 848 301</b> | <b>135 690 186</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>134 848 301</b> | <b>135 690 186</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 8          | 669 248            | 912 747            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 37 501             | 35 067             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>706 749</b>     | <b>947 814</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 6                  | 6                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>6</b>           | <b>6</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>706 755</b>     | <b>947 820</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>135 555 056</b> | <b>136 638 006</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

112 899 000

112 899 000

Fond för yttre underhåll

730 548

570 548

**Summa bundet eget kapital**

**113 629 548**

**113 469 548**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 043 336

-1 506 109

Årets resultat

-595 610

-377 227

**Summa fritt eget kapital**

**-2 638 946**

**-1 883 336**

**Summa eget kapital**

**110 990 602**

**111 586 212**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

18 260 000

6 150 000

**Summa långfristiga skulder**

**18 260 000**

**6 150 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

6 140 000

18 450 000

Leverantörsskulder

16 172

18 632

Övriga skulder

11 271

221 915

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

137 011

211 247

**Summa kortfristiga skulder**

**6 304 454**

**18 901 794**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**135 555 056**

**136 638 006**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-595 610

-377 227

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

841 885

841 887

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**246 275**

**464 660**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 446

-1 623

Förändring av leverantörsskulder

-2 460

6 620

Förändring av kortfristiga skulder

-284 993

252 374

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-43 624**

**722 031**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-200 000

-520 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-200 000**

**-520 000**

**Årets kassaflöde**

**-243 624**

**202 031**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

912 242

710 210

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**668 618**

**912 241**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

|            |        |
|------------|--------|
| Byggnader  | 100 år |
| Grindar    | 20 år  |
| Farthinder | 5 år   |

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 452 132        | 1 296 547        |
| Intäkter bredband    | 56 232           | 56 232           |
| Intäkter vatten      | 133 901          | 133 915          |
| Övriga intäkter      | 56               | 202              |
|                      | <b>1 642 321</b> | <b>1 486 896</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                            | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                          | 11 400         | 10 812         |
| Kostnader i samband med städdagar          | 3 520          | 629            |
| Snöröjning/sandning                        | 31 000         | 32 253         |
| Besiktningsskostnader                      | 0              | 62 861         |
| Trädgård och utemiljö                      | 0              | 6 405          |
| Planerat underhåll; målning sopkärllsskydd | 41 250         | 0              |
| El                                         | 11 059         | 16 018         |
| Vatten och avlopp                          | 198 175        | 152 617        |
| Avfallshantering                           | 73 153         | 74 999         |
| Försäkring                                 | 32 247         | 27 220         |
| Bredband                                   | 56 200         | 56 200         |
| Förbrukningsinventarier                    | 10 120         | 11 656         |
|                                            | <b>468 124</b> | <b>451 670</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                   | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Revision                          | 18 750        | 19 052        |
| Ekonomisk förvaltning             | 47 399        | 45 493        |
| Medlemsskap i branschorganisation | 5 681         | 5 730         |
| Övriga externa kostnader          | 10 919        | 3 757         |
|                                   | <b>82 749</b> | <b>74 032</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 44 577        | 49 460        |
| Sociala avgifter | 14 006        | 15 540        |
|                  | <b>58 583</b> | <b>65 000</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad                     | 83 778 435         | 83 778 435         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b> | <b>83 778 435</b>  | <b>83 778 435</b>  |
| Ingående avskrivningar                                  | -4 191 172         | -3 352 210         |
| Årets avskrivningar                                     | -838 962           | -838 962           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-5 030 134</b>  | <b>-4 191 172</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                         | 56 100 000         | 56 100 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>    | <b>56 100 000</b>  | <b>56 100 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                         | <b>134 848 301</b> | <b>135 687 263</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                               | 60 948 000         | 49 328 000         |
| Taxeringsvärden mark                                    | 57 370 000         | 38 966 000         |
|                                                         | <b>118 318 000</b> | <b>88 294 000</b>  |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 623            | 14 623            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 623</b>     | <b>14 623</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -11 700           | -8 775            |
| Årets avskrivningar                             | -2 923            | -2 925            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 623</b>    | <b>-11 700</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>2 923</b>      |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 523               | 511               |
| Avräkningskonto förvaltare | 668 611           | 912 236           |
| Övrig fordran              | 114               | 0                 |
|                            | <b>669 248</b>    | <b>912 747</b>    |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 12 070            | 11 531            |
| Försäkring            | 11 381            | 9 486             |
| Bredband              | 14 050            | 14 050            |
|                       | <b>37 501</b>     | <b>35 067</b>     |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare             | Ränta<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------|------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek           | 2,68       | 2025-12-30                | 6 040 000                | 0                        |
| Nordea                 | 3,33       | 2026-12-21                | 6 150 000                | 6 250 000                |
| Stadshypotek           | 2,76       | 2027-12-30                | 6 460 000                | 0                        |
| Stadshypotek           | 2,69       | 2028-12-30                | 5 750 000                | 0                        |
| Nordea                 |            |                           | 0                        | 5 750 000                |
| Nordea                 |            |                           | 0                        | 6 090 000                |
| Nordea                 |            |                           | 0                        | 6 510 000                |
|                        |            |                           | <b>24 400 000</b>        | <b>24 600 000</b>        |
| Kortfristig del av lån |            |                           | 6 140 000                | 18 450 000               |

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:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 6 040 000 kr

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

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 20 294         | 25 559         |
| Styrelsearvoden                 | 13 578         | 34 000         |
| Sociala avgifter                | 3 584          | 10 000         |
| Revision                        | 16 000         | 16 000         |
| El                              | 1 479          | 1 013          |
| Fastighetsskötsel               | 950            | 0              |
| Snöröjning                      | 6 200          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 74 926         | 124 675        |
|                                 | <b>137 011</b> | <b>211 247</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 000 000        | 27 000 000        |
|                        | <b>27 000 000</b> | <b>27 000 000</b> |

Nacka, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Cecilia Köhlmark

Andreas Larsson

Fredrik Pettersson

Malin Sundberg

Yrsa Holmén

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

Maria Sukhova  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Ingrid\_Marie.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 07:19:54

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                       |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Andreas Börje Larsson (19800925XXXX) Styrelsemedlem   | 2025-05-13 08:59:30 |
|  | Maria Cecilia Köhlmark (19860620XXXX) Styrelsemedlem  | 2025-05-13 08:32:26 |
|  | MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor                  | 2025-05-14 07:19:54 |
|  | MALIN SUNDBERG (19840806XXXX) Styrelsemedlem          | 2025-05-13 08:33:05 |
|  | YRSA HOLMÉN (19810911XXXX) Styrelsemedlem             | 2025-05-13 09:35:14 |
|  | Jens Fredrik Pettersson (19760119XXXX) Styrelsemedlem | 2025-05-13 09:01:51 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Ingrid\_Marie.pdf (1234013 byte)

EB171A17B3EC6DE140F9BC08740F238FF42243DE3AAE49055D9B40CEE8811435FB20BFDF76239A032328  
E377ADC230937848F077AE167B2B7D5CBB646C80E671

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingrid Marie, org.nr. 769632–8801

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingrid Marie för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 avveckla 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ingrid Marie för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 07:21:17

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-05-14 07:21:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (107514 byte)

C7936FD0C35F9EDD14B8889A32272AFD2A6E25DD6B933ECAD44E861CD80ACC8C7F6DF47C4F64ADD10BFA  
4048823E3865B863854E952AD7535EA5A32BD35D5B19

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support