Brf Ingemar 3

Org.nr: 716418-1401

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

HkBT_gRp-x-BJzHpulRTZx

Brf Ingemar 3
716418-1401
Utkast från Lundify Year-End Reporting

Styrelsen för Brf Ingemar 3, organisationsnummer 716418-1401, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 19860107 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-09 hos Bolagsverket.

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt

Skatter och avgifter Fastighetsavgiften för hyreshus är 1724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärden.

Styrelse

Ordförande	Jack El Masri
Ledamot	Krister Bolin
Ledamot	Sebastian Schneider
Ledamot	Natassa Kasagianni
Ledamot	Johan Ahlström

Styrelsen har under året hållit sammanträden.

Valberedningen har bestått av Siv Markie och Cecilia Olsson.

Revisor

Auktoriserad revisor	Margaretha Morén

Mats Olsson blev vald revisorssuppleant.

Information om fastigheten

Fastighetsfakta

Fastighetsfakta Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Ingemar 3	1983	Stockholms kommun

Byggnadsår och ytor Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 349 m², varav 2 028 m² utgör lägenhetsyta och 321 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Lägenhetsförteckning	Delagott
Tekniska Förvaltning	Delagott
Ekonomisk Förvaltning	Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brister avseende OVK åtgärdas	2021	Genomfördes 2021
Eldstäder	2024	Montering av rökgasfläktar
Hiss	2024	Reparation av hiss
Fasad	2024	Reparation av fasadskada
Stammar	2025-2026	Genomgång av status av stammar
OVK besiktning	2026	Planerat underhåll

Medlemsinformation

36 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 538	1 512	1 456	1 369
Årsavgifter, tkr	449	439	439	439
Resultat efter finansiella poster, tkr	676	- 288	165	17
Soliditet[1], %	97	95	95	96
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	221	217	217	217
Räntekänslighet	0.0	0.0	0.0	0.0
Skuldsättning / kvm totalyta	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	0
Energikostnad / kvm	104	98	95	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	21	29	29	32
Sparande / kvm	516	167	231	161

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgifterna är exklusive el för uppvärmning. Detta debiteras lägenhetsinnehavarna separat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 803 015	13 673 193	462 012	192 681	- 7 038 617	- 288 053	**10 804 231**
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				100 100	-100 100		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-57 423	57 423		**0**
Balanseras i ny räkning					- 288 053	288 053	**0**
Årets resultat						675 738	**675 738**
Belopp vid årets utgång	**3 803 015**	**13 673 193**	**462 012**	**235 358**	**- 7 369 347**	**675 738**	**11 479 969**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 369 347
Årets resultat	675 738
Totalt	**- 6 693 609**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 100
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 57 423
Balanseras i ny räkning	- 6 736 286
Totalt	**- 6 693 609**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 537 920	1 511 949
Övriga rörelseintäkter	*3*	628 955	5 412
Summa rörelseintäkter		**2 166 875**	**1 517 361**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-999 695	-1 340 513
Administration och förvaltning	*5*	-205 107	-238 324
Personalkostnader	*6*	-72 568	-61 801
Avskrivningar		-319 628	-319 632
Summa rörelsekostnader		**-1 596 998**	**-1 960 270**
RÖRELSERESULTAT		**569 877**	**-442 909**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	105 441	155 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		420	-177
Summa finansiella poster		**105 861**	**154 856**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**675 738**	**-288 053**
RESULTAT FÖRE SKATT		**675 738**	**-288 053**
ÅRETS RESULTAT		**675 738**	**-288 053**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	6 401 609	6 721 237
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 401 609**	**6 721 237**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 401 609**	**6 721 237**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-704	0
Övriga fordringar		27 378	3 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 384	88 524
Summa kortfristiga fordringar		**110 058**	**91 931**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 376 875	4 583 228
Summa kassa och bank		**5 376 875**	**4 583 228**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 486 933**	**4 675 159**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 888 542**	**11 396 396**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		462 012	462 012
Fond för yttre underhåll		235 358	192 681
Insatser		17 476 208	17 476 208
Summa bundet eget kapital		**18 173 578**	**18 130 901**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 369 347	-7 038 617
Årets resultat		675 738	-288 053
Summa fritt eget kapital		**-6 693 609**	**-7 326 670**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 479 969**	**10 804 231**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 352	33 863
Skatteskulder		2 652	4 448
Övriga skulder		132 097	122 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 472	431 473
Summa kortfristiga skulder		**408 573**	**592 165**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 888 542**	**11 396 396**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		569 877	-442 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		319 628	319 632
Summa		**889 505**	**-123 277**
Erhållen ränta		105 441	155 033
Erlagd ränta		420	-177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**995 366**	**31 579**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Okning av rörelsefordringar		-18 127	-20 159
Minskning av rörelseskulder		-183 592	-22 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**793 647**	**-10 733**
Årets kassaflöde		**793 647**	**-10 733**
Likvida medel vid årets början		**4 583 228**	**4 593 961**
Likvida medel vid årets slut		**5 376 876**	**4 583 228**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	50 år
Hiss	50 år
Fönster	10-20 år
Balkonger	30 år

Not 2. Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter bostäder	448 623	439 425
Hyresintäkter lokaler	1 033 857	1 017 083
Bredband	55 440	55 440
Totalt nettoomsättning	**1 537 920**	**1 511 949**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	**2025**	**2024**
Avgift andrahandsupplåtelse	7 595	5 434
Övriga ersättningar och intäkter	621 360	-22
Totalt övriga rörelseintäkter	**628 955**	**5 412**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Fastighetsel	121 435	115 083
Vatten och avlopp	89 725	84 090
Sophämtning	86 992	85 610
Sotning	7 675	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	5 327	5 157
Fastighetsskötsel	13 665	58 400
Fastighetsstäd	59 773	65 634
Övriga köpta tjänster	82 096	103 759
Bredband/kabel-TV	61 042	0
TV	5 616	5 713
Övriga distribuerade servicetjänster	4 357	0
Fastighetsförsäkring	68 547	62 769
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	139 932	147 422
Reparationer	4 461	138 023
Reparation fasad	0	87 001
Reparation portar och lås	15 659	12 839
Reparation tvättstuga	16 518	6 814
Underhåll	216 877	362 199
Totalt operativ drift och underhåll	**999 695**	**1 340 513**

Not 5. Administration och förvaltning	2025	2024
Styrelsemöten	0	23 686
Övriga omkostnader	10 545	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 606	5 516
Arvode ekonomisk förvaltning	42 825	42 530
Extra ekonomisk förvaltning	16 886	0
Arvode teknisk förvaltning	37 813	0
Revisionsarvode	40 661	30 000
Tele- och datakommunikation	22 565	94 371
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 732	22 832
Konsultarvode	0	5 998
Bankkostnader	5 659	3 723
Övriga administrativa kostnader	647	726
Övriga kostnader	16 169	8 942
Totalt administration och förvaltning	**205 107**	**238 324**

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	60 500
Övriga arvoden och löner	20 000	0
Sociala kostnader	12 568	1 301
Totalt personalkostnader	**72 568**	**61 801**

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Ränta från bank och avräkningskonto	79 442	154 979
Skattefria ränteintäkter	25 999	54
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**105 441**	**155 033**

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	13 224 659	13 224 659
Anskaffningsvärde mark	1 215 000	1 215 000
Utgående anskaffningsvärden	**14 439 659**	**14 439 659**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 718 421	- 7 398 789
Årets avskrivningar	- 319 628	- 319 632
Utgående avskrivningar	**-8 038 049**	**-7 718 421**
Utgående redovisat värde	**6 401 610**	**6 721 238**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 466 000	33 700 000
Taxeringsvärde mark	64 320 000	70 466 000
	101 786 000	**104 166 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	95 000 000
Lokaler	8 786 000	9 166 000
	101 786 000	**104 166 000**

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Jack El Masri
Ordförande

Krister Bolin
Ledamot

Sebastian Schneider
Ledamot

Natassa Kasagianni
Ledamot

Johan Ahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 13:08

SENT BY OWNER:
Elektra Ammouri · 28.04.2026 11:07

DOCUMENT ID:
BJzHpulRTZx

ENVELOPE ID:
HkBT_gRp-x-BJzHpulRTZx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 - Brf Ingemar 3.pdf
13 pages

SHA-512:
2fa664448e0d6795611722964cd8117e1d8af9ed931af4
93c50c5f9f1065485fd5c8974dfddf6841479de7305a929
8359b7eacc97cc256f4ae67156591d30028

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
YEHIA EL MASRI	**Signed**	**28.04.2026 11:15**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/04/24)**
jack@trygglek.se	Authenticated	28.04.2026 11:14	Low	IP: 2a09:bac2:517b:286e::407:9
Natassa Kasagianni	**Signed**	**28.04.2026 12:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/11/18)**
nk75@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 12:00	Low	IP: 2a09:bac2:5179:505::80:113
ERIK JOHAN ALEXANDER AHLSTRÖM	**Signed**	**28.04.2026 17:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/01/29)**
johanahlstrom@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 17:49	Low	IP: 2a02:1406:13a:a893:4dc6:295b:cc9:2f6f
Ulf Krister Bolin	**Signed**	**29.04.2026 09:05**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1965/01/03)**
kristerbolin@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 09:00	Low	IP: 2a02:aa1:1045:28:d5d8:78f8:7bc6:c789
SEBASTIAN SCHNEIDER	**Signed**	**29.04.2026 11:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/04/14)**
sebbe.sch@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 13:54	Low	IP: 2600:387:15:5b11::5
Irma Margaretha Morén	**Signed**	**29.04.2026 13:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/06/18)**
Margaretha.Moren@bdo.se	Authenticated	29.04.2026 13:07	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed