

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ingemar 11**

769610-0747

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i  
Bostadsrättsföreningen Ingemar 11 intygar att  
resultaträkningen och balansräkningen i  
årsredovisningen har fastställts på årsstämman den  
26 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna  
styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

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

Louise Bergström, 2024-06-05



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 11, 769610-0747, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning. I förekommande fall sker även uthyrning i kommersiella lokaler. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 51 medlemmar. Under året har 6 medlemmar utgått och 5 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 52 medlemmar.

### *Styrelsen*

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning

Louise Bergström	Ledamot, ordförande
Kent Edh Janson	Ledamot
Malin Hulthén	Ledamot
Alice Stenvall	Ledamot
Katarina Tobé	Ledamot
Peter Tull	Ledamot
Fritof Carling	Suppleant

Av stämman vald revisor för räkenskapsåret 2023 Daniel Apler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har de två lokalerna upplåtits som Bostadsrättslokaler. En hyresrätt återstår som ej upplåten (se not 10, väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång).

Föreningen har under året byggt balkonger och altaner, dessa finansieras med av medlemmarna.

Föreningen har även upphandlat och anlagt gemensam el, så kallad Individuell Media Debitering (IMD) som startade under hösten 2023.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Belopp i Tkr</b>
Nettoomsättning	2 173	2 100	1 873	1 615
Resultat efter finansiella poster	337	-2 068	-640	-389
Soliditet, %	85	78	73	77
Årsavgifter per m2 boyta	758			
Årsavgifter andel av omsättning, %	76			
Energikostnad per kvm	282			
Lån per m2 boyta bostadsrätt	9 825			
Ränta per m2 Boyta bostadsrätt	234			
Sparande kr m2 Boyta bostadsrätt	556			
Räntekänslighet, %	11			

Boyta hela fastigheten, 2408 kvm, boyta enbart bostadsrätter, 2341 kvm.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund. Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	123 965 741	755 235	-3 823 100	120 897 876
Inbetalade insatser	9 470 000			9 470 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 207		300 207
Balanseras i ny räkning			-300 207	-300 207
Årets resultat			336 597	336 597
<b>Vid årets slut</b>	<b>133 435 741</b>	<b>1 055 442</b>	<b>-3 786 710</b>	<b>130 704 473</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-4 123 307
årets resultat	336 597
<b>Totalt</b>	<b>-3 786 710</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	300 207
balanseras i ny räkning	-4 086 917
<b>Summa</b>	<b>-3 786 710</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 172 983	2 100 223
Övriga rörelseintäkter		3 842 587	31 812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 015 570</b>	<b>2 132 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 856 695	-1 563 287
Övriga externa kostnader		-426 855	-1 520 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-847 006	-799 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 130 556</b>	<b>-3 883 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>885 014</b>	<b>-1 751 735</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 651	-315 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-548 417</b>	<b>-315 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>336 597</b>	<b>-2 067 663</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>336 597</b>	<b>-2 067 663</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>336 597</b>	<b>-2 067 663</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	153 785 529	150 630 635
Inventarier, verktyg och installationer	5	210 141	240 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	683 223
Summa materiella anläggningstillgångar		153 995 670	151 554 047
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		153 995 670	151 554 047
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 297	33 067
Övriga fordringar		23 463	18 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 799	24 830
Summa kortfristiga fordringar		88 559	76 099
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		496 375	2 743 446
Summa kassa och bank		496 375	2 743 446
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		584 934	2 819 545
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		154 580 604	154 373 592

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		133 435 741	123 965 741
Fond för yttreunderhåll		1 055 442	755 235
Summa bundet eget kapital		134 491 183	124 720 976
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 123 307	-1 755 436
Årets resultat		336 597	-2 067 663
Summa fritt eget kapital		-3 786 710	-3 823 099
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 704 473</b>	<b>120 897 877</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 000 000	32 250 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	32 250 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		346 458	822 749
Skatteskulder		210 160	186 775
Övriga skulder		2 577	9 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 936	206 219
Summa kortfristiga skulder		876 131	1 225 715
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 580 604</b>	<b>154 373 592</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1

Belopp i kr om inget annat anges.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och Installationer	5-10

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	1 562 545	1 359 114
Hysesintäkter lgh	95 289	182 700
Hysesintäkter lokaler	431 031	474 166
Bredband	79 000	78 987
Övriga intäkter	5 118	5 257
	<b>2 172 983</b>	<b>2 100 224</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	62 965	63 933
SKötsel utemiljö	28 606	4 170
Snöröjning	31 725	30 202
Städ	80 045	68 330
Serviceavtal	77 099	46 661
Övr fastighetskostnader	17 314	22 311
Reparationer	148 124	337 235
Underhåll fastighet	2 411 415	119 150
El	182 302	137 500
Värme	432 947	360 770
Vatten och avlopp	63 286	77 085
Sophantering	84 368	56 892
Försäkringspremier	46 290	42 492
Digitala tjänster	83 904	92 701
Fastighetsskatt	106 305	103 855
	<b>3 856 695</b>	<b>1 563 287</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	152 810 561	136 590 324
-Nyanskaffningar	3 971 852	16 220 237
	<u>156 782 413</u>	<u>152 810 561</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 179 926	-1 410 090
-Årets avskrivning enligt plan	-816 958	-769 836
	<u>-2 996 884</u>	<u>-2 179 926</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153 785 529</b>	<b>150 630 635</b>
I anskaffningsvärden ingår mark med	80 187 684	80 187 684

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	300 264	300 264
Vid årets slut	<u>300 264</u>	<u>300 264</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 075	-30 027
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-30 048	-30 048
Vid årets slut	<u>-90 123</u>	<u>-60 075</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>210 141</b>	<b>240 189</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	683 223	7 767 022
Investeringar, balkonger		683 223
Omklassificeringar, balkonger och altaner	<u>-683 223</u>	<u>-7 767 022</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>683 223</b>

#### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>23 000 000</u>
	<b>23 000 000</b>



## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	43 543 000	43 543 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 543 000</b>	<b>43 543 000</b>

### Eventalförpliktelser

*Inga*

*Inga*

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har den sista hyresrätten upplåtits som bostadsrätt.

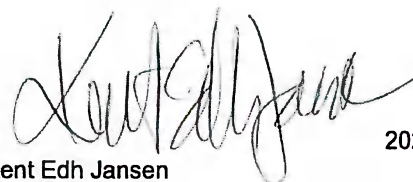
## Underskrifter

Stockholm



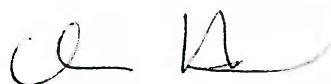
Louise Bergström  
Styrelseordförande

2024-05-24



Kent Edh Jansen  
Ledamot

2024-05-24



Malin Hultén  
Ledamot

2024-05-24



Katarina Tobé  
Ledamot

2024-05-25



Peter Tull  
Ledamot

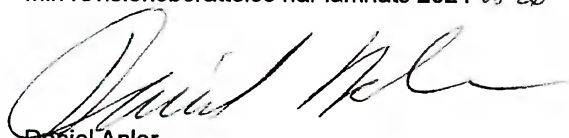
2024-05-24



Alice Stenvall  
Ledamot

2024-05-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-26



Daniel Apler  
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma