

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ingemar 11

769610-0747

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ingemar 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2026- -

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

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

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 11, 769610-0747, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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. Föreningen har ingen del i en samfällighet. Föreningen är momsregistrerad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar. Under året har 11 medlemmar utgått och 9 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 54 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning

Louise Bergström	Ledamot, ordförande
Kent Edh Janson	Ledamot
Malin Hulthén	Ledamot
Alex Silva De Leon	Ledamot
Katarina Tobé	Ledamot
Peter Tull	Ledamot
Fritof Carling	Suppleant

Av stämman vald revisor för räkenskapsåret 2025 Daniel Apler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har köpt tillbaka en av bostadsrättslokalerna. Huvudentréen, sk Portalen, har renoverats. Ny trapphusbelysningen har installerats.

Föreningen har gått över till att sk. K3 redovising. Efter nytt beslut avseende avdragsrätt för moms vid blandad verksamhet har föreningen rättat tidigare års momsredovisningar.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i Tkr 2022-12-31
Nettoomsättning	2 843	2 542	2 173	2 100
Resultat efter finansiella poster	-884	-1 182	337	-2 068
Soliditet, %	84	84	85	78
Årsavgifter per m2 boyta	893	1 070	758	
Årsavgifter andel av omsättning, %	65	91	76	
Energikostnad per kvm	347	365	282	
Lån per m2 boyta bostadsrätt	11 269	11 269	9 825	
Ränta per m2 Boyta bostadsrätt	292	228	234	
Sparande kr m2 Boyta bostadsrätt	222	897	556	
Räntekänslighet, %	10	11	11	

Boyta hela fastigheten, 2408 kvm, boyta enbart bostadsrätter, 2341 kvm.
Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1, not 8

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025-12-31, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttreunderhåll	Fritt eget kapital	Total
Vid årets början	141 025 741	1 355 649	-5 269 255	137 112 135
Avsättning till fond för yttre underhåll		145 880		145 880
Balanseras i ny räkning			-145 880	-145 880
Årets resultat			-883 883	-883 883
Vid årets slut	141 025 741	1 501 529	-6 299 018	136 228 252

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-5 415 135
årets resultat	-883 883
Totalt	-6 299 018
disponeras för	
nyttjande av fond för yttre underhållsfond	-353 159
avsättning till fond för yttre underhållsfond	346 797
balanseras i ny räkning	-6 292 656
Summa	-6 299 018

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 842 610	2 541 552
Övriga rörelseintäkter		258 063	10 826
Summa rörelseintäkter		3 100 673	2 552 378
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 972 498	-1 851 649
Övriga externa kostnader		-76 137	-476 344
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 250 053	-869 830
Summa rörelsekostnader		-3 298 688	-3 197 823
Rörelseresultat		-198 015	-645 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 186	-537 650
Summa finansiella poster		-685 868	-536 893
Resultat efter finansiella poster		-883 883	-1 182 338
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-883 883	-1 182 338
Skatter			
Årets resultat		-883 883	-1 182 338

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	152 056 446	153 248 696
Inventarier, verktyg och installationer	5	386 259	444 060
Summa materiella anläggningstillgångar		152 442 705	153 692 756
Summa anläggningstillgångar		152 442 705	153 692 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 910	87 534
Övriga fordringar		257 809	31 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 841	37 963
Summa kortfristiga fordringar		386 560	157 415
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		9 848 800	9 848 800
Summa kortfristiga placeringar		9 848 800	9 848 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		461 699	401 518
Summa kassa och bank		461 699	401 518
Summa omsättningstillgångar		10 697 059	10 407 733
SUMMA TILLGÅNGAR		163 139 764	164 100 489

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 025 741	141 025 741
Fond för yttreunderhåll		1 501 529	1 355 649
Summa bundet eget kapital		142 527 270	142 381 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 415 135	-4 086 917
Årets resultat		-883 883	-1 182 338
Summa fritt eget kapital		-6 299 018	-5 269 255
Summa eget kapital		136 228 252	137 112 135
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 381 000	21 881 000
Summa långfristiga skulder		5 381 000	21 881 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 000 000	4 500 000
Leverantörsskulder		155 700	136 852
Skatteskulder		214 070	214 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 742	256 457
Summa kortfristiga skulder		21 530 512	5 107 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 139 764	164 100 489

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-883 883	-1 182 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 253 968	869 830
	<u>370 085</u>	<u>-312 508</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 085	-312 508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-229 146	-68 856
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-80 758	-268 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 181	-650 141
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-566 916
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-9 848 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-10 415 716
Finansieringsverksamheten		
Inbetalade insater	-	7 590 000
Uptagna lån		9 881 000
Amortering av låneskulder		-6 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	10 971 000
Årets kassaflöde	60 181	-94 857
Likvida medel vid årets början	401 518	496 375
Likvida medel vid årets slut	461 699	401 518

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	318	757
Erlagd ränta	686 186	537 650
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 250 053	869 830
	<u>1 250 053</u>	<u>869 830</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt FNAR 2023:1

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund, 100 år
- Stammar, värme, 60 år
- EI, 40 år
- Fasad, 50 år
- Fönster, 50 år
- Yttertak, 30år
- Ventilation, 25 år
- Hiss, 50 år
- Inre UH, 40 år
- Rest 100 år
- Balkonger / Uteplatser, 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 768 755	2 244 579
Hysesintäkter lokaler	751 740	35 760
Bredband	81 600	79 200
EI	213 211	177 648
Balkongavgift	16 200	
Övriga intäkter	11 104	4 366
	2 842 610	2 541 553

Medlemsavgift

I årsavgift ingår värme, vatten samt sophantering. Föreningen har gemensamt upphandlad el som debiteras medlemmarna retroaktivt samt obligatorisk avgift för bredband från Bahnhof.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	81 292	72 691
SKötsel utemiljö	3 933	12 500
Snöröjning	39 033	80 204
Städ	96 187	50 828
Serviceavtal	60 985	54 741
Besiktning Hiss	5 604	
Sotning	9 050	
Övr fastighetskostnader	41 821	42 429
Reparationer	119 019	190 539
Underhåll fastighet	353 159	154 327
El	353 248	328 322
Värme	390 441	454 531
Vatten och avlopp	92 540	95 910
Sophantering	79 272	70 360
Försäkringspremier	54 317	50 781
Digitala tjänster	86 268	85 747
Fastighetsskatt	106 329	107 739
	1 972 498	1 851 649

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	157 071 501	156 782 413
-Nyanskaffningar		289 088
	157 071 501	157 071 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 822 805	-2 996 884
-Årets avskrivning enligt plan	-1 192 252	-825 921
	-5 015 057	-3 822 805
Redovisat värde vid årets slut	152 056 444	153 248 696
I anskaffningsvärden ingår mark med	80 187 684	80 187 684

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	578 092	300 264
-Nyanskaffningar	-	277 828
Vid årets slut	578 092	578 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 032	-90 123

-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-57 801	-43 909
Vid årets slut	-191 833	-134 032
Redovisat värde vid årets slut	386 259	444 060

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	5 381 000
	5 381 000

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar.

Lånespecifikation

	Vilkors- ändringsdag	Ränta 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,49	8 250 000	8 250 000
SEB	2026-09-28	2,49	8 250 000	8 250 000
SEB	2026-11-28	2,25	4 500 000	4 500 000
SEB	2029-04-28	2,77	5 381 000	5 381 000
			26 381 000	26 381 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda pantar och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	43 543 000	43 543 000
Summa ställda säkerheter	43 543 000	43 543 000

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Nettoomsättning
Föreningens huvudsakliga intäkter, främst årsavgifter och hyra för t.ex. parkering och garage.

Resultat efter finansiella poster

Resultat exklusive bokslutsdispositioner, skatt (exkl fastighetsavgift/skatt) och dylika kostnader.

Lån per kvm bostadsyta

Totala lån i förhållande till föreningens totala bostadsyta.

Årsavgifter per kvm

Årsavgifter i förhållande till föreningens totala bostadsyta

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.

Energikostnad per kvm
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.

Underskrifter

Stockholm

Louise Bergström Styrelseordförande	2026- -	Kent Edh Jansen Ledamot	2026- -
--	---------	----------------------------	---------

Malin Hultén Ledamot	2026- -	Katarina Tobé Ledamot	2026- -
-------------------------	---------	--------------------------	---------

Peter Tull Ledamot	2026- -	Alex Silva De Leon Ledamot	2026- -
-----------------------	---------	-------------------------------	---------

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Daniel Apler
Revisor

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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578003262

Dokument

Brf Ingemar 11 ÅR 2025

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-05-13 12:52:39 CEST (+0200) av

esignering.se (e)

Färdigställt 2026-05-13 22:16:19 CEST (+0200)

Initierare

esignering.se (e)

esignering.se

kontrakt@esignering.se

Signerare

Louise Bergström (LB)

Personnummer 199103020385

louise.bergstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Louise Bergström"

Signerade 2026-05-13 13:13:47 CEST (+0200)

Kent Edh Jansen (KEJ)

Personnummer 196412110139

kent@pound.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT EDH JANSEN"

Signerade 2026-05-13 12:59:37 CEST (+0200)

Malin Hulthén (MH)

Personnummer 196505126687

malin@salongochskafferiet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Hulthén"

Signerade 2026-05-13 13:31:35 CEST (+0200)

Peter Tull (PT)

Personnummer 197207132759

swepeter313@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter
Nichlas Pierre Tull"

Signerade 2026-05-13 13:15:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578003262

Alex De Leon (ADL)

Personnummer 197804224777

axleon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alex Silva De Leon"

Signerade 2026-05-13 22:16:19 CEST (+0200)

Katarina Tobé (KT)

Personnummer 6705048525

katarina.tobe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA TOBÉ"

Signerade 2026-05-13 14:07:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

