

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lilla Ingebäck
Org nr: 769617-6077

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilla Ingeback får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 9%.

I resultatet ingår avskrivningar med 557 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärra 11:141, 11:162 och 11:165 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Ingebacksliden 1, Lilla Ingebacksvägen 10 A,B - 42 A,B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	28

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	22
Antal p-platser	29

Total tomtarea	10 538 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 196 m ²
Bostäder hyresrätt	580 m ²
Total bostadsarea	3 776 m ²

Årets taxeringsvärde	55 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 496 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 1 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2021 och visar på ett underhållsbehov på 717 tkr per år. Kommande arbeten är beräknade med kostnader enligt underhållsplanen och det finns även utrymme för eventuella byten av värmepumpar som är förlagt över tid.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av staket	1 247 255

Planerat underhåll

	År
Balkongplatta	2025-2027
Isolering av vindar	2025-2028
Byte av ytterdörrar	2025-2030
Lekplatsrenovering	2026-2030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nathalie Börenskogh	Ordförande	2025
Christoffer Johansson	Vice ordförande	2025
Amelie Holmqvist	Sekreterare	2026
Gisela Asp	Ledamot	2025
Amanda Moberg	Ledamot	2026
Johan Karlsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Johansson	Suppleant	2025
Petra Jönsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision	Extern revisor Förtroendevald	2025
Mattias Gustafsson	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hedemyr	2025
Inge Emanuelsson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-02 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Ordförande har ordet

Vi har fortsatt vårt arbete med att skapa en större gemenskap inom föreningen, genom att skicka ut informationsbrev med jämna mellanrum för att hålla våra boende uppdaterade av vårt ständigt pågående arbete. Våra efterlängtda staket, mellanväggar och handledare på balkonger och loftgångar har äntligen blivit färdigställda, vilket blev ett stort lyft i hela området.

Jag tillsammans med hela styrelsen är också väldigt glada och se att vår föreningstelefon har börjats användas mer av de boende, som en kontaktväg vid akuta ärenden.

Vi ser fram emot ett nytt utvecklande år.

Hälsningar,
Nathalie Börenskogh



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 980	2 838	2 772	2 775	2 713
Resultat efter finansiella poster*	-901	-52	364	-299	449
Resultat exkl avskrivningar	-344	448	786	127	884
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 211	-305	33	-626	131
Balansomslutning	50 228	51 776	51 911	50 975	53 085
Soliditet %*	51	51	51	51	50
Likviditet %	9	18	48	364	91
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	71	71	70	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	667	632	620	620	616
Energikostnad kr/kvm*	84	71	58	53	49
Underhållsfond kr/kvm	186	287	290	163	237
Sparande kr/kvm*	300	321	281	307	300
Ränta kr/kvm	138	88	82	89	103
Skuldsättning kr/kvm*	6 423	6 423	6 423	6 423	6 953
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 589	7 589	7 589	7 589	8 214
Räntekänslighet %*	11,4	12,0	12,2	12,2	13,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat till följd av stora underhållskostnader. Föreningens sparande är på en bra nivå vilket medför att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 384 000	4 505 251	1 083 144	-5 605 511	-52 451
Disposition enl. årsstämmobeslut				-52 451	52 451
Reservering underhållsfond			867 000	-867 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 247 255	1 247 255	
Årets resultat					-901 207
Vid årets slut	26 384 000	4 505 251	702 889	-5 277 707	-901 207

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 657 962
Årets resultat	-901 207
Årets fondreservering enligt stadgarna	-867 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 247 255
Summa	-6 178 914

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 178 914

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 979 824	2 837 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 903	12 720
Summa rörelseintäkter		3 017 727	2 850 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 642 735	-1 861 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 404	-174 811
Personalkostnader	Not 6	-88 038	-93 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-556 830	-500 499
Summa rörelsekostnader		-3 468 008	-2 630 070
Rörelseresultat		-450 281	220 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 477	62 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-524 403	-334 862
Summa finansiella poster		-450 926	-272 740
Resultat efter finansiella poster		-901 207	-52 451
Årets resultat		-901 207	-52 451

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 094 722	47 516 357
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 137 896	1 273 092
Summa materiella anläggningstillgångar		48 232 618	48 789 449
Summa anläggningstillgångar		48 232 618	48 789 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		90	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	138 133	121 754
Summa kortfristiga fordringar		138 223	121 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 857 655	2 864 325
Summa kassa och bank		1 857 655	2 864 325
Summa omsättningstillgångar		1 995 878	2 986 117
Summa tillgångar		50 228 496	51 775 566



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	30 889 251	30 889 251	
Fond för yttre underhåll	702 889	1 083 144	
Summa bundet eget kapital	31 592 140	31 972 395	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 277 707	-5 605 511	
Årets resultat	-901 207	-52 451	
Summa fritt eget kapital	-6 178 914	-5 657 962	
Summa eget kapital	25 413 226	26 314 433	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 199 786	8 916 722
Summa långfristiga skulder		2 199 786	8 916 722
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 053 367	15 336 431
Leverantörsskulder		65 075	621 761
Skatteskulder		103 334	127 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	393 708	458 429
Summa kortfristiga skulder		22 615 484	16 544 411
Summa eget kapital och skulder		50 228 496	51 775 566



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-450 281	220 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	556 830	500 499
	106 549	720 788
Erhållen ränta	73 477	62 122
Erlagd ränta	-528 668	-309 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-348 641	473 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 431	-6 098
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-641 598	-108 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 006 670	358 749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-1 351 956
Investeringar i pågående byggnation	0	667 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-684 228
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 006 670	-325 479
Likvida medel vid årets början	2 864 325	3 189 804
Likvida medel vid årets slut	1 857 655	2 864 325



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 042 198	1 935 828
Hyror, bostäder	695 029	652 398
Hyror, garage	102 960	102 960
Hyror, p-platser	55 040	54 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 680	-5 070
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 440	-960
Kabel-tv-avgifter	89 424	84 369
Övriga ersättningar	4 298	13 159
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Summa nettoomsättning	2 979 824	2 837 639

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	37 903	12 720
Summa övriga rörelseintäkter	37 903	12 720

Not 4 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-1 247 255	-763 840
Reparationer	-191 193	-84 772
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 200	-51 134
Försäkringspremier	-69 140	-58 221
Kabel- och digital-TV	-109 001	-108 959
Serviceavtal	-1 250	-1 250
Obligatoriska besiktningar	0	-45 984
Bevakningskostnader	0	-375
Snö- och halkbekämpning	-77 165	-117 129
Förbrukningsinventarier	-4 720	-220
Vatten	-183 361	-160 016
Fastighetsel	-135 705	-107 167
Sophantering och återvinning	-110 388	-123 913
Förvaltningsarvode drift	-461 357	-238 061
Summa driftskostnader	-2 642 735	-1 861 042



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fritidsmedel	0	-3 783
Förvaltningsarvode administration	-101 455	-98 016
Lokalkostnader	-400	-800
IT-kostnader	-1 121	-273
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 089	-12 718
Kreditupplysningar	-1 639	-2 055
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 595	-10 500
Kontorsmateriel	-2 436	-1 412
Telefon och porto	-1 788	-1 408
Medlems- och föreningsavgifter	0	-14 884
Bankkostnader	-2 882	-2 250
Övriga externa kostnader	-2 000	-1 712
Summa övriga externa kostnader	-180 404	-174 811

Not 6 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-63 540	-69 410
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 450	-2 500
Sociala kostnader	-21 048	-21 809
Summa personalkostnader	-88 038	-93 719

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 635	-421 635
Avskrivning Installationer	-135 196	-78 864
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-556 830	-500 499

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	64 269	998
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	55 356
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 369
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 201	4 394
Övriga ränteintäkter	7	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 477	62 122

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-520 943	-333 657
Övriga räntekostnader	-3 460	-1 205
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-524 403	-334 862

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 125 571	40 125 571
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggning	49 476	49 476
	52 275 549	52 275 549
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 275 549	52 275 549

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 709 716	-4 288 082
Markanläggningar	-49 476	-49 476
	-4 759 193	-4 337 558

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 635	-421 635
	-421 635	-421 635

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 180 827** **-4 759 193****Restvärde enligt plan vid årets slut****47 094 722** **47 937 991****Varav**

Byggnader	34 994 220	35 837 489
Mark	12 100 502	12 100 502

Taxeringsvärden

Bostäder	54 514 000	54 514 000
Lokaler	982 000	982 000

Totalt taxeringsvärde**55 496 000** **55 496 000***varav byggnader*

40 084 000 40 084 000

varav mark

15 412 000 15 412 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 120	40 120
Installationer	1 351 956	0
	1 392 076	40 120
Årets anskaffningar		
Installationer		1 351 956
	0	1 351 956
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 392 076	1 392 076
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
Installationer	-78 864	
	-118 984	-40 120
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-135 196	-78 864
	-135 196	-78 864
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
Installationer	-214 060	-78 864
	-254 180	-118 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 137 896	1 273 092
Varav		
Installationer	1 137 896	1 273 092

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 398	69 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 472	25 364
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 253	27 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 010	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 133	121 754

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 577 527	2 113 258
Transaktionskonto	280 128	751 067
Summa kassa och bank	1 857 655	2 864 325



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 253 153	24 253 153
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 053 367	-15 336 431
Långfristig skuld vid årets slut	2 199 786	8 916 722

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,38%	2024-02-12	5 631 500,00	0,00	0,00	5 631 500,00
SBAB		2024-08-11	4 073 431,00	-4 073 431,00	0,00	0,00
SBAB		2024-12-06	5 631 500,00	-5 631 500,00	0,00	0,00
SBAB	3,44%	2025-02-11	0,00	4 073 431,00	0,00	4 073 431,00
SBAB	3,26%	2025-03-06	0,00	5 631 500,00	0,00	5 631 500,00
SBAB	1,15%	2025-05-09	6 716 936,00	0,00	0,00	6 716 936,00
SBAB	1,16%	2026-09-25	2 199 786,00	0,00	0,00	2 199 786,00
Summa			24 253 153,00	0,00	0,00	24 253 153,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 5 631 500 kr, 4 073 431 kr, 6 716 936 kr och 5 631 500 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 407	21 387
Upplupna räntekostnader	55 222	59 487
Upplupna elkostnader	13 091	16 373
Upplupna vattenavgifter	15 853	14 110
Upplupna kostnader för renhållning	7 653	7 949
Upplupna revisionsarvoden	25 800	24 300
Upplupna styrelsearvoden	64 616	68 572
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 066	227 026
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 708	458 429

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 539 000	33 539 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Göteborg

Nathalie Börenskogh

Amelie Holmqvist

Christoffer Johansson

Johan Karlsson

Amanda Moberg

Gisela Asp

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Mattias Gustafsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Ingeback, org.nr. 769617-6077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingeback för räkenskapsåret 2024. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mattias Gustafsson
Av föreningen vald revisor



BRF Lilla Ingebäck

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Lilla Ingebäck i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860