
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lilla Ingebäck
Org nr: 769617-6077

2025-01-01 – 2025-12-31



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.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilla Ingeback får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 557 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 915 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 och Ingebacksvägen 25 A,B - 33 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	51 714 000 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 169 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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
Underhållsspolning	35 384
Staket	15 432

Planerat underhåll

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

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	2027
Amelie Holmqvist	Sekreterare	2026
Christoffer Johansson	Vice ordförande	2027
Petra Jönsson	Ledamot	2027
Johan Karlsson	Ledamot	2026
Amanda Moberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabella Lindow	Suppleant	2026
Magnus Hedemyr	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevison i Sverige AB	Extern revisor	2026
Mattias Gustafsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hedemyr (sammankallande)	2026
Inge Emanuelsson	2026

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



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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från och med 2026-01-01.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 089	2 980	2 838	2 772	2 775
Resultat efter finansiella poster	358	-901	-52	364	-299
Soliditet %	51	51	51	51	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	70	71	71	71	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	683	667	632	620	620
Energikostnad kr/kvm	93	84	71	58	53
Sparande kr/kvm	256	239	321	281	307
Skuldsättning kr/kvm	6 423	6 423	6 423	6 423	6 423
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 589	7 589	7 589	7 589	7 589
Räntekänslighet %	11,1	11,4	12,0	12,2	12,2

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 384 000	4 505 251	702 889	-5 277 707	-901 207
Disposition enl. årsstämmobeslut				-901 207	901 207
Reservering underhållsfond			867 000	-867 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-50 815	50 815	
Årets resultat					358 491
Vid årets slut	26 384 000	4 505 251	1 519 074	-6 995 099	358 491

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 178 914
Årets resultat	358 491
Årets fondreservering enligt stadgarna	-867 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 815
Summa	-6 636 608

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-6 636 608

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 089 233	2 979 824
Övriga rörelseintäkter		30 841	37 903
Summa rörelseintäkter		3 120 073	3 017 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 294 574	-2 642 735
Övriga externa kostnader	Not 4	-193 430	-180 404
Personalkostnader	Not 5	-123 217	-88 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-556 830	-556 830
Summa rörelsekostnader		-2 168 051	-3 468 008
Rörelseresultat		952 022	-450 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 891	73 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-627 423	-524 403
Summa finansiella poster		-593 532	-450 926
Resultat efter finansiella poster		358 491	-901 207
Årets resultat		358 491	-901 207



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	46 673 087	47 094 722
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 002 701	1 137 896
Summa materiella anläggningstillgångar		47 675 788	48 232 618
Summa anläggningstillgångar		47 675 788	48 232 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 163	0
Övriga fordringar		107	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 178	138 133
Summa kortfristiga fordringar		183 448	138 223
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 006 547	1 857 655
Summa kassa och bank		3 006 547	1 857 655
Summa omsättningstillgångar		3 189 995	1 995 878
Summa tillgångar		50 865 783	50 228 496



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 889 251	30 889 251
Fond för yttre underhåll		1 519 074	702 889
Summa bundet eget kapital		32 408 325	31 592 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 995 099	-5 277 707
Årets resultat		358 491	-901 207
Summa fritt eget kapital		-6 636 608	-6 178 914
Summa eget kapital		25 771 716	25 413 226
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 348 436	2 199 786
Summa långfristiga skulder		12 348 436	2 199 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 904 717	22 053 367
Leverantörsskulder		199 721	65 075
Skatteskulder		167 826	103 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	473 367	393 708
Summa kortfristiga skulder		12 745 631	22 615 484
Summa eget kapital och skulder		50 865 783	50 228 496



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	952 022	-450 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	556 830	556 830
	1 508 853	106 549
Erhållen ränta	8 238	73 477
Erlagd ränta	-615 308	-528 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	901 783	-348 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 572	-16 431
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	266 682	-641 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 148 892	-1 006 670
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 148 892	-1 006 670
Likvida medel vid årets början	1 857 655	2 864 325
Likvida medel vid årets slut	3 006 547	1 857 655



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. Räkna 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.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 089 543	2 042 198
Hyrer, bostäder	740 378	695 029
Hyrer, garage	102 960	102 960
Hyrer, p-platser	55 200	55 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 680	-4 680
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 200	-4 440
Kabel-tv-avgifter	92 664	89 424
Övriga ersättningar	18 374	4 298
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-5
Summa nettoomsättning	3 089 233	2 979 824



Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-50 815	-1 247 255
Reparationer	-169 194	-191 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 228	-52 200
Försäkringspremier	-77 398	-69 140
Kabel- och digital-TV	-109 012	-109 001
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 805	0
Serviceavtal	-48 094	-1 250
Obligatoriska besiktningar	-116 604	0
Snö- och halkbekämpning	-58 981	-77 165
Förbrukningsinventarier	-13 990	-4 720
Vatten	-227 671	-183 361
Fastighetsel	-125 022	-135 705
Sophantering och återvinning	-106 910	-110 388
Förvaltningsarvode drift	-39 848	-461 357
Summa driftskostnader	-1 294 574	-2 642 735

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-105 886	-101 455
Lokalkostnader	-1 000	-400
IT-kostnader	-4 485	-1 121
Arvode, yrkesrevisorer	-23 175	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-27 135	-34 089
Kreditupplysningar	-1 946	-1 639
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 015	-8 595
Kontorsmateriel	-1 100	-2 436
Telefon och porto	-1 788	-1 788
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-547	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 760	0
Bankkostnader	-2 901	-2 882
Övriga externa kostnader	-693	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-193 430	-180 404

Not 5 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 770	-63 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 988	-3 450
Sociala kostnader	-29 459	-21 048
Summa personalkostnader	-123 217	-88 038



Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 635	-421 635
Avskrivning Installationer	-135 196	-135 196
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-556 830	-556 830

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 653	64 269
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 240	9 201
Övriga ränteintäkter	-2	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 891	73 477

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-624 409	-520 943
Övriga räntekostnader	-3 014	-3 460
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-627 423	-524 403

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
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	-5 131 351	-4 709 716
Markanläggningar	-49 476	-49 476
	-5 180 827	-4 759 193

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 602 462** **-5 180 827****Restvärde enligt plan vid årets slut****46 673 087** **47 094 722****Varav**

Byggnader	34 572 585	34 994 220
Mark	12 100 502	12 100 502

Taxeringsvärden

Bostäder	50 671 000	54 514 000
Lokaler	1 043 000	982 000
Totalt taxeringsvärde	51 714 000	55 496 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 545 000</i>	<i>40 084 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 169 000</i>	<i>15 412 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 120	40 120
Installationer	1 351 956	1 351 956
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 392 076	1 392 076
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
Installationer	-214 060	-78 864
	-254 180	-118 984
Årets avskrivningar		
Installationer	-135 196	-135 196
	-135 196	-135 196
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
Installationer	-349 255	-214 060
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-389 375	-254 180
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 002 701	1 137 896
Varav		
Installationer	1 002 701	1 137 896

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 653	0
Förutbetalda försäkringspremier	82 454	77 398
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 761	26 472
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 254	27 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 055	7 010
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 178	138 133

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 577 527	1 577 527
Transaktionskonto	1 429 020	280 128
Summa kassa och bank	3 006 547	1 857 655

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 253 153	24 253 153
Kortfristig del av skuld	-11 904 717	-22 053 367
Långfristig skuld vid årets slut	12 348 436	2 199 786

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,16%	2024-02-12	5 631 500,00	-5 631 500,00	0,00	0,00
SBAB	2,66%	2026-08-11	4 073 431,00	0,00	0,00	4 073 431,00
SBAB	1,16%	2026-09-25	2 199 786,00	0,00	0,00	2 199 786,00
SBAB	2,63%	2026-12-08	5 631 500,00	0,00	0,00	5 631 500,00
SBAB	2,76%	2027-05-11	0,00	5 631 500,00	0,00	5 631 500,00
SBAB	2,77%	2027-05-11	6 716 936,00	0,00	0,00	6 716 936,00
Summa			24 253 153,00	0,00	0,00	24 253 153,00

* Aktuella räntesatser per 2025-12-31

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, 2 199 786 kr och 4 073 431 kr 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 273	20 407
Upplupna räntekostnader	67 337	55 222
Upplupna elkostnader	13 092	13 091
Upplupna vattenavgifter	19 188	15 853
Upplupna kostnader för renhållning	7 818	7 653
Upplupna revisionsarvoden	26 100	25 800
Upplupna styrelsearvoden	76 916	64 616
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 643	191 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 367	393 708

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	33 539 000	33 539 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

Årsredovisningen undertecknas i Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Nathalie Börenskogh

Amelie Holmqvist

Christoffer Johansson

Amanda Moberg

Petra Jönsson

Johan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Mattias Gustafsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, fastighetservice 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