



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingebäckslyckan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

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 avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kärra 11:140	2015	Göteborg
Kärra 11:185	1993	Göteborg
Kärra 11:21	1993	Göteborg
Kärra 11:21	2015	Göteborg
Kärra 11:189	1993	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993-1994 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 134 bostadsrätter om totalt 10 373 kvm. Byggnadernas totalyta är 10678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Landegren	Ordförande
Arnela Beslic	Styrelseledamot
Kofi Nyame Gyan	Styrelseledamot
Mariana Dan	Styrelseledamot
Selma Hamza	Styrelseledamot
Tommie Svensson	Styrelseledamot
Jonas Henriksson	Suppleant
Sami Modaresi	Suppleant

Valberedning

Kyriakos Mykonas (sammankallande)
Jorma Kiprianoff
Reuf Gutic
Joakim Andersson

Firmateckning

Styrelsen, två i förening

Revisorer

Jonas Åkerlind Auktoriserad revisor MOORE Ranby AB
Stig Fredriksson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av gemensamhetslokal
Bygge av Gym
Byte av låssystem
Byte av belysningslampor till LED i gemensamma utrymmen
- 2022** ● Underhåll av lekplatser - Ny Lekplats har byggts och de andra smålekplatserna har byggts om till samlingspunkter med grillmöjlighet.
Förrådsgaller byte dörr ca 50 % - Utbyte av skadade förrådsgaller.
Installation av Elbilsladdning - Alla ordinarie parkeringsplatser, carport och garage
Byta av bredbandsleverantör - Tele2 med lilla kanalpaketet och 1000/1000 lina
Inspektion av takets status - Taket ligger planerat att bytas 2033. Vi kommer göra en inspektion av takets skick för att säkerställa att det är en rimlig tid att byta om 11 år eller om det bör tidigare läggas.
Röja Sly och buskage

- 2021-2022** ● Installation av backventiler - 6 lägenheter kvar att genomföra 2022
- 2021** ● Besiktning av våtrum i lägenheter - Samtliga kök och badrum i föreningen kommer att besiktigas, för att kunna säkerställa deras status.
Renovering av bastu - Uppfräschning av bastun, dusch och utrymmet utanför själva bastun.
- 2020** ● Rostskyddsbehandla lyktstolpar - Rostskyddsbehandla våra lyktstolpar i förebyggande syfte.
Underhåll av trä och stål i entré och fasad
Genom gång av värmestystemet/radiatorventiler/termostater
Underhåll av fogar i fasad
Betongunderhåll i utemiljöer
Utbyte av lägenhetsdörrar
- 2019-2020** ● Ventilation och OVK - Ventilationen kommer bytas ut i samtliga lägenheter som inte blivit åtgärdade tidigare. Samt OVK.
- 2019** ● Lekplatsbesiktning - Besiktning av lekplatser är gjorda.

Planerade underhåll

- 2024** ● Måla parkeringslinjer
Besiktiga Lekplats
Kantstenare Justering/Förfining
Komplettera gräsmatta

Avtal med leverantörer

Renovering och bygge av Gym	Erlandssons Bygg
Byte av låssystem	Låsteam
Byte till Led lampor	Miljöbelysning

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi byggt ett gym som medlemmar har tillgång till mot avgift. Detta är en del i satsningen för att dels göra vår förening mer attraktiv, men också att skapa andra intäkter än hyra för föreningen. Därför är det en avgift för de som nyttjar anläggningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför år 2024 beslutades en höjning av hyra med 4%, värme med 3% och övriga avgifter med 1% i enlighet med den 10 års budget vi tagit fram. Höjningen beror på ökade lånekostnader i och med räntehöjningar och kraftigt höjda avgifter för vatten, fjärrvärme och elnätsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 306 489	9 170 160	9 145 802	9 156 870
Resultat efter fin. poster	-1 111 580	-1 120 959	-350 031	-8 809 483
Soliditet (%)	45	46	46	46
Yttre fond	2 792 649	2 726 060	4 271 203	13 875 355
Taxeringsvärde	165 101 000	165 101 000	150 526 000	150 526 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	829	828	828
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 925	7 925	7 925	7 925
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 698	7 698	7 698	7 698
Sparande per kvm totalyta, kr	197	335	424	390
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	19	12	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	102	111	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	29	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	148	152	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,56	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 upplevde vår bostadsrättsförening en ekonomisk förlust som huvudsakligen påverkades av de höjda räntorna. Med tanke på den ökande räntekostnaden beslutade styrelsen att övergå från en årsvis budgetering till en mer långsiktig, 10-årig budgetplan. Denna strategi syftar till att jämna ut stora marknadsfluktuationer över tid och bibehålla en stabil och förutsägbar ekonomisk miljö för våra medlemmar.

För att ytterligare stärka föreningens ekonomiska position, föreningens finansiella mätvärden och minska framtida finansiella kostnader har vi i början av 2024 minskat våra skulder med 7 miljoner kronor. Denna betydande minskning av skulderna bidrar till lägre räntekostnader och stärker föreningens långsiktiga hållbarhet.

Som en del av vår finansiella strategi genomfördes därför en avgiftshöjning på 4% för år 2024. Denna justering var nödvändig för att hantera de omedelbara effekterna av de ökade räntekostnaderna, samt att avgifterna för Värme, Vatten och Elnät har inför år 2024 chockhöjts av Göteborgs stads bolag. Vi fortsätter att noggrant följa räntemarknadens utveckling, vilket kommer att vara avgörande för våra beslut om framtida avgiftsförändringar. Vår prognos i 10 års planen pekar på att de eventuella höjningar under nästa verksamhetsår kommer att vara mindre än de justeringar vi gjorde detta år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	68 898 394	-	-	68 898 394
Upplåtelseavgifter	2 316 606	-	-	2 316 606
Fond, yttre underhåll	2 726 060	-1 942 815	2 009 404	2 792 649
Balanserat resultat	-1 130 169	821 856	-2 009 404	-2 317 717
Årets resultat	-1 120 959	1 120 959	-1 111 580	-1 111 580
Eget kapital	71 689 932	0	-1 111 580	70 578 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-308 313
Årets resultat	-1 111 580
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 009 404
Totalt	-3 429 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	323 924
Balanseras i ny räkning	-3 105 373

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 306 489	9 170 160
Övriga rörelseintäkter	3	41 143	56 173
Summa rörelseintäkter		9 347 632	9 226 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 368 089	-5 934 366
Övriga externa kostnader	9	-749 715	-697 817
Personalkostnader	10	-208 615	-251 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 896 341	-2 752 446
Summa rörelsekostnader		-8 222 759	-9 636 423
RÖRELSERESULTAT		1 124 873	-410 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 781	5 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 265 235	-715 876
Summa finansiella poster		-2 236 454	-710 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 111 580	-1 120 959
ÅRETS RESULTAT		-1 111 580	-1 120 959

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	142 156 604	143 637 253
Maskiner och inventarier	13	15 260	70 711
Pågående projekt		537 747	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 709 611	143 707 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 709 611	143 707 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 542	35 718
Övriga fordringar	14	11 986 220	11 158 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 256	35 753
Summa kortfristiga fordringar		12 041 018	11 230 173
Kassa och bank			
Kassa och bank		499 978	498 454
Summa kassa och bank		499 978	498 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 540 997	11 728 627
SUMMA TILLGÅNGAR		155 250 608	155 436 592

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 215 000	71 215 000
Fond för yttre underhåll		2 792 649	2 726 060
Summa bundet eget kapital		74 007 649	73 941 060
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 317 717	-1 130 169
Årets resultat		-1 111 580	-1 120 959
Summa ansamlad förlust		-3 429 297	-2 251 128
SUMMA EGET KAPITAL		70 578 352	71 689 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	23 701 000
Summa långfristiga skulder		0	23 701 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		69 651	92 101
Skulder till kreditinstitut	16, 18	82 201 000	58 500 000
Leverantörsskulder		692 283	349 685
Skatteskulder		16 171	20 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 693 151	1 083 589
Summa kortfristiga skulder		84 672 256	60 045 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 250 608	155 436 592

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 124 873	-410 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 896 341	2 752 446
	4 021 214	2 342 356
Erhållen ränta	28 781	5 007
Erlagd ränta	-1 725 830	-771 118
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 324 166	1 576 244
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 154 278	-1 176 931
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	386 192	-682 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 864 635	-282 698
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 897 988	-1 179 901
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 897 988	-1 179 901
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 966 647	-1 462 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 853 662	11 316 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 820 310	9 853 662

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingebäcksluckan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Okänt konto: 1160	3,78 %
Byggnad	1,37 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 223 256	7 223 460
Hysesintäkter garage	302 934	309 305
Hysesintäkter p-plats	160 293	161 855
Hyror carport	11 580	11 691
Bredband	340 896	340 896
El, moms	4 273	5 096
Elintäkter laddstolpe	16 055	4 730
Elintäkter laddstolpe moms	29 867	0
Uppvärmning	1 035 120	1 035 120
Parkering	138 737	49 608
Påminnelseavgift	1 320	0
Dröjsmålsränta	460	0
Pantsättningsavgift	12 957	23 426
Överlåtelseavgift	15 756	1 208
Andrahandsuthyrning	3 942	3 636
Vidarefakturerade kostnader	8 738	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	310	0
Öres- och kronutjämnning	-5	130
Summa	9 306 489	9 170 160

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	32 527	0
Övriga intäkter	8 616	56 173
Summa	41 143	56 173

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 865	107 376
Fastighetsskötsel utöver avtal	96 500	56 199
Fastighetsskötsel gård enl avtal	354 903	276 727
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 552	6 920
Larm och bevakning	17 339	0
Städning enligt avtal	49 720	38 768
Besiktningar	3 499	0
Brandskydd	25 349	7 084
Gårdkostnader	69 106	31 400
Gemensamma utrymmen	11 036	30 856
Sophantering	0	67 295
Snöröjning/sandning	332 936	11 508
Serviceavtal	1 250	1 250
Fordon	750	0
Förbrukningsmaterial	24 252	14 988
Summa	1 041 056	650 370

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	24 931	0
Bostadsrättslägenheter	17 500	0
Tvättstuga	25 570	16 360
Trapphus/port/entr	0	30 250
Dörrar och lås/porttele	47 375	8 272
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 875
VVS	68 663	98 002
Värmeanläggning/undercentral	17 209	0
Ventilation	0	12 481
Einstallationer	16 731	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 457
Tak	1 000	36 853
Fönster	6 660	10 803
Balkonger/altaner	0	11 200
Mark/gård/utemiljö	20 000	95 871
Vattenskada	7 259	158 743
Skador/klotter/skadegörelse	70 890	11 925
Summa	323 788	508 091

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	56 301	0
Dörrar och lås	18 520	0
Elinstallationer	140 614	0
Tak	44 274	0
Fasader	35 497	162 250
Balkonger/altaner	28 718	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 780 565
Summa	323 924	1 942 815

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	150 160	198 071
Uppvärmning	1 187 446	1 091 758
Vatten	370 042	295 449
Sophämtning/renhållning	348 846	274 757
Grovsopor	14 181	0
Summa	2 070 675	1 860 035

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	155 820	104 614
Kabel-TV	72 988	119 232
Bredband	143 491	522 172
Fastighetsskatt	236 347	227 037
Summa	608 646	973 055

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 934	5 756
Tele- och datakommunikation	18 795	12 765
Juridiska åtgärder	41 690	28 094
Inkassokostnader	8 559	8 211
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	360
Befarade förluster	2 899	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 049	31 618
Styrelseomkostnader	0	243
Föreningskostnader	14 661	35 663
Förvaltningsarvode enl avtal	228 853	306 899
Överlåtelsekostnad	23 893	0
Pantsättningskostnad	17 337	0
Övriga förvaltningsarvoden	20 913	13 125
Korttidsinventarier	41 734	0
Administration	6 929	68 732
Konsultkostnader	261 759	176 099
Bostadsrätterna Sverige	8 710	8 710
OBS-konto	0	1 541
Summa	749 715	697 817

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	147 400	187 600
Löner till kollektivanst	7 344	0
Revisionsarvode arvoderad	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	49 871	60 194
Summa	208 615	251 794

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 265 142	714 688
Dröjsmålsränta	93	0
Övriga räntekostnader	0	1 188
Summa	2 265 235	715 876

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 214 132	159 034 231
Årets inköp	1 360 241	1 179 901
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 574 373	160 214 132
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 576 878	-13 884 934
Årets avskrivning	-2 840 890	-2 691 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 417 769	-16 576 878
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 156 604	143 637 253
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 094 663</i>	<i>45 094 663</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 670 000	120 670 000
Taxeringsvärde mark	44 431 000	44 431 000
Summa	165 101 000	165 101 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	580 892	580 892
Utgående anskaffningsvärde	580 892	580 892
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-510 181	-449 679
Avskrivningar	-55 451	-60 502
Utgående avskrivning	-565 632	-510 181
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 260	70 711

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	665 889	33 644
Momsavräkning	0	589 950
Klientmedel	0	8 300 480
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 179 900
Transaktionskonto	10 252 158	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	11 986 220	11 158 702

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 970	0
Förutbet försäkr premier	0	35 753
Upplupna intäkter	5 286	0
Summa	7 256	35 753

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,76 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,76 %	15 500 000	15 500 000
Swedbank	2024-01-28	4,76 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,76 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,75 %	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,69 %	8 851 000	8 851 000
Handelsbanken	2024-06-30	0,69 %	14 850 000	14 850 000
Summa			82 201 000	82 201 000
Varav kortfristig del			82 201 000	58 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 201 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	48 244	0
Uppl kostn el	17 772	34 886
Uppl kostnad Värme	179 902	181 336
Uppl kostn räntor	564 452	25 047
Uppl kostn vatten	28 998	0
Uppl kostnad arvoden	74 443	63 100
Uppl lagstadgade soc avg	23 390	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	19 826
Förutbet hyror/avgifter	755 950	759 394
Summa	1 693 151	1 083 589

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	97 200 000	97 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

'Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Jacob Landegren
Ordförande

Arnela Beslic
Styrelseledamot

Kofi Nyame Gyan
Styrelseledamot

Mariana Dan
Styrelseledamot

Selma Hamza
Styrelseledamot

Tommie Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

MOORE Ranby AB
Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Stig Fredriksson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 10:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 09:07

DOCUMENT ID:

S1mh76VhN0

ENVELOPE ID:

BJJ2mpVh4R-S1mh76VhN0

DOCUMENT NAME:

Brf Ingebäcksluckan 1, 769612-0976 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIANA DAN mariana.dan@elsync.se	Signed Authenticated	04.06.2024 09:10 04.06.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/21) IP: 195.58.120.83
2. SELMA HAMZA selmahamza07@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 09:27 04.06.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/25) IP: 83.185.240.173
3. KOFI NYAME GYAN gyan406@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 09:47 04.06.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/02) IP: 194.71.19.137
4. TOMMIE SVENSSON tommiesvensson68@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 18:03 04.06.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/27) IP: 90.233.195.15
5. ARNELA BESLIC arnela.beslic@grundskola.goteborg.se	Signed Authenticated	05.06.2024 08:43 05.06.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/14) IP: 62.88.254.10
6. JACOB LANDEGREN jacob.l@ndegren.se	Signed Authenticated	07.06.2024 09:13 07.06.2024 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 87.227.36.83
7. Lars Jonas Åkerlind jonas.akerlind@mooresweden.se	Signed Authenticated	07.06.2024 15:14 07.06.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/21) IP: 80.252.213.42
8. STIG FREDRIKSSON stig@aheru.se	Signed Authenticated	10.06.2024 10:50 10.06.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/21) IP: 188.148.132.148

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingebäcksluckykan 1
Org.nr. 769612-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingebäcksluckykan 1 för år 2023. 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Stig Fredriksson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.06.2024 10:51

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.06.2024 09:07

DOCUMENT ID:
HJZ37TEn40

ENVELOPE ID:
rynmT4hE0-HJZ37TEn40

DOCUMENT NAME:
RB 2023 769612-0976.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jonas Åkerlind jonas.akerlind@mooresweden.se	Signed Authenticated	07.06.2024 15:13 07.06.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/21) IP: 80.252.213.42
2. STIG FREDRIKSSON stig@aheru.se	Signed Authenticated	10.06.2024 10:51 10.06.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/21) IP: 188.148.132.148

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed