

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lilla Ingeback  
Org nr: 769617-6077

2023-01-01 – 2023-12-31



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

---

# Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden 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 styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Distribueras av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilla Ingebäck får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 48 % till 18 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 256 % till 247 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 472 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 Ingebäcksliden 1, Lilla Ingebäcksvägen 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Total tomtarea	10 538 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 196 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	580 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 776 m <sup>2</sup>
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 85 tkr och planerat underhåll för 764 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
Installationer av laddstolpar	731 901
Huskropp utvändigt	25 129
Markytor	6 810

#### Planerat underhåll

	År
Byte av trästaket	2024
Byte av räcken, balkar och stänger	2024
Balkongplatta	2025-2027
Lekplatsrenovering	2026-2030
Isolering av vinder	2025-2028
Byte av ytterdörrar	2025-2030

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





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
Gisela Asp	Vice ordförande	2025
Magnus Hedemyr	Ledamot	2024
Helén Grönberg	Ledamot	2024
Christoffer Johansson	Ledamot	2025
Maria Sundqvist	Ledamot	2025

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else-Marie Lundqvist	Suppleant	2024
Stojan Padjen	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision Revisionsbyrå	Extern revisor	2024
Mattias Gustafsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Johansson	2024
Petra Jönsson	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat laddstolpar för elbilsaddning samt bytt flertalet värmepumpar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-02-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Ordförande har ordet:

Under 2023 har styrelsen arbetat vidare med att försöka skapa en större delaktighet inom föreningen genom kontinuerliga expeditionstider och föreningstelefon som kontaktväg.

Anledningen till att vårt fokus har legat på just delaktigheten är för att vi ofta får höra av medlemmar att det vore trevligt med en större gemenskap. Tyvärr har det inte blivit så framgångsrikt som vi hade hoppats på, men förändringar kräver tid så därför har vi beslutat att arbeta vidare med dessa önskemål.

Som ett ytterligare steg i detta arbete planerar styrelsen inför 2024, införa ett infobrev som skickas ut med jämna mellanrum, där syftet är att hålla boende uppdaterade om aktuella frågor i föreningen.

Under våren kommer även våra efterlängttade staket, balkongräcken och mellanväggar på uteplatser/balkonger bytas ut för att skapa ett mer enhetligt utseende.

Bästa hälsningar  
Nathalie Börenskogh, ordförande

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 740 116	2 664 342	2 663 492	2 605 027	2 540 509
Resultat efter finansiella poster	-52 451	364 229	-299 366	448 975	332 839
Resultat exkl avskrivningar	472 348	785 864	127 214	883 582	767 445
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-252 501	32 864	-625 786	130 582	-1 555
Balansomslutning	51 775 566	51 911 217	50 975 172	53 085 224	52 562 423
Soliditet %	51	51	51	50	49
Likviditet %	18	48	364	91	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	71	71	70	72	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	632	620	620	616	582
Energikostnad kr/kvm	71	58	53	49	50
Underhållsfond kr/kvm	287	290	163	237	129
Sparande kr/kvm	335	281	307	300	298
Ränta kr/kvm	88	82	89	103	119
Skuldsättning kr/kvm	6 423	6 423	6 423	6 953	6 953
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 589	7 589	7 589	8 214	8 214
Räntekänslighet %	12,0	12,2	12,2	13,3	14,1

### Förklaring till negativt resultat

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat till följd av bland annat högre underhållskostnader än genomsnitt samt nyttillkomna avskrivningskostnader i samband med installation av laddstolpar.



## 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). 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	1 093 984	-5 980 580	364 229
Disposition enl. årsstämmobeslut				364 229	-364 229
Reservering underhållsfond			753 000	-753 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-763 840	763 840	
Årets resultat					-52 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 384 000</b>	<b>4 505 251</b>	<b>1 083 144</b>	<b>-5 605 511</b>	<b>-52 451</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 616 351
Årets resultat	-52 451
Årets fondreservering enligt stadgarna	-753 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	763 840
<b>Summa</b>	<b>-5 657 962</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 657 962**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 740 116	2 664 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 244	121 108
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 850 360</b>	<b>2 785 450</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 861 042	-1 462 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 811	-140 437
Personalkostnader	Not 6	-93 719	-108 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 499	-421 635
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 630 071</b>	<b>-2 133 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>220 289</b>	<b>652 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 122	21 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-334 862	-309 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 740</b>	<b>-287 936</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-28 151</b>	<b>364 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-52 451</b>	<b>364 229</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	48 789 449	47 937 991
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	667 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 789 449</b>	<b>48 605 719</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 789 449</b>	<b>48 605 719</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		38	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 754	115 691
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 792</b>	<b>115 694</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 864 325	3 189 804
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 864 325</b>	<b>3 189 804</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 986 117</b>	<b>3 305 498</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 775 566</b>	<b>51 911 217</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 889 251	30 889 251
Fond för yttre underhåll		1 083 144	1 093 984
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 972 395</b>	<b>31 983 235</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 605 511	-5 980 580
Årets resultat		-52 451	364 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 657 962</b>	<b>-5 616 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 314 433</b>	<b>26 366 884</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 916 722	18 621 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 916 722</b>	<b>18 621 653</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 336 431	5 631 500
Leverantörsskulder		621 761	733 776
Skatteskulder		127 790	144 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	458 429	413 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 544 411</b>	<b>6 922 681</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 775 566</b>	<b>51 911 217</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-52 451	364 229
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	500 499	421 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>448 048</b>	<b>785 864</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 098	-4 751
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-83 201	571 817
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>358 749</b>	<b>1 352 929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	667 728	-667 728
Investeringar i byggnader & mark	-1 351 956	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-684 228</b>	<b>-667 728</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-325 479</b>	<b>685 201</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 189 804</b>	<b>2 504 603</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 864 325</b>	<b>3 189 804</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 935 828	1 879 320
Hyror, bostäder	652 398	631 942
Hyror, garage	102 960	102 960
Hyror, p-platser	54 960	55 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 070	-4 680
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-960	-520
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 740 116</b>	<b>2 664 342</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	84 369	102 816
Övriga ersättningar	13 159	5 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	12 720	13 221
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>110 244</b>	<b>121 108</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-763 840	-274 987
Reparationer	-84 772	-310 455
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 134	-76 656
Försäkringspremier	-58 221	-51 938
Kabel- och digital-TV	-108 959	-108 901
Serviceavtal	-1 250	-1 250
Obligatoriska besiktningar	-45 984	-11 578
Bevakningskostnader	-375	0
Snö- och halkbekämpning	-117 129	-49 795
Förbrukningsinventarier	-220	-15 490
Vatten	-160 016	-154 298
Fastighetsel	-107 167	-64 632
Sophantering och återvinning	-123 913	-110 542
Förvaltningsarvode drift	-238 061	-231 738
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 861 042</b>	<b>-1 462 260</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-3 783	-1 597
Förvaltningsarvode administration	-98 016	-92 924
Lokalkostnader	-800	0
IT-kostnader	-273	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-25 800
Övriga förvaltningskostnader	-12 718	-537
Kreditupplysningar	-2 055	-1 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 500	-7 728
Kontorsmateriel	-1 412	-2 231
Telefon och porto	-1 408	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 884	-5 670
Bankkostnader	-2 250	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 712	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-174 811</b>	<b>-140 437</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-69 410	-77 149
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-8 166
Sociala kostnader	-21 809	-23 639
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 719</b>	<b>-108 954</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 635	-421 635
Avskrivning Installationer	-78 864	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-500 499</b>	<b>-421 635</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	998	5 194
Ränteintäkter från likviditetsplacering	55 356	14 836
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 369	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 394	1 624
Övriga ränteintäkter	5	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>62 122</b>	<b>21 653</b>

- Distriktuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-333 657	-307 968
Övriga räntekostnader	-1 205	-1 621
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-334 862</b>	<b>-309 589</b>

## Not 10 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 125 571	40 125 571
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggning	49 476	49 476
	<b>52 275 549</b>	<b>52 275 549</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	1 351 956	0
	<b>1 351 956</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 627 505</b>	<b>52 275 549</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-4 288 082	-3 866 447
Installationer	0	
Markanläggningar	-49 476	-49 476
	<b>-4 337 558</b>	<b>-3 915 923</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-421 635	-421 635
Årets avskrivning installationer	-78 864	0
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-500 499</b>	<b>-421 635</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 838 057</b>	<b>-4 337 558</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

##### Varav

Byggnader	35 415 854	35 837 489
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggningar	0	0

### Taxeringsvärden

Bostäder	53 740 000	53 740 000
Lokaler	982 000	982 000

### Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>40 084 000</i>	<i>40 084 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 412 000</i>	<i>15 412 000</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	40 120	40 120
	<b>40 120</b>	<b>40 120</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 120</b>	<b>40 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
	<b>-40 120</b>	<b>-40 120</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
	<b>-40 120</b>	<b>-40 120</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
<b>Laddstolpar</b>	0	667 728
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>667 728</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 140	58 221
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 364	23 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 250	27 229
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 010
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>121 754</b>	<b>115 691</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 113 258	2 235 903
Transaktionskonto	751 067	953 902
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 864 325</b>	<b>3 189 804</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 253 153	24 253 153
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 336 431	-5 631 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 916 722</b>	<b>18 621 653</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-11-10	5 631 500,00	-5 631 500,00	0,00	0,00
SBAB	4,81%	2024-02-12	0,00	5 631 500,00	0,00	5 631 500,00
SBAB	1,07%	2024-08-09	4 073 431,00	0,00	0,00	4 073 431,00
SBAB	1,28%	2024-12-06	5 631 500,00	0,00	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
<b>Summa</b>			<b>24 253 153,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24 253 153,00</b>

\*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 och 5 631 500 kr 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 387	17 405
Upplupna räntekostnader	59 487	33 798
Upplupna elkostnader	16 373	10 981
Upplupna vattenavgifter	14 110	27 260
Upplupna kostnader för renhållning	7 949	12 831
Upplupna revisionsarvoden	24 300	19 300
Upplupna styrelsearvoden	68 572	55 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 026	236 063
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>458 429</b>	<b>413 033</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 539 000	33 539 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

---

Nathalie Börenskogh

---

Gisela Asp

---

Helén Grönberg

---

Christoffer Johansson

---

Magnus Hedemyr

---

Maria Sundqvist

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

BoRevision AB

---

Emil Persson  
Extern revisor

---

Mattias Gustafsson  
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

**borevision**

# Revisionsberättelse

Org.nr 769617-6077

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck för år 2023.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag har särskilt granskat Styrelsens beslut för att upptäcka och motverka jäv, säkerställa att likabehandlingsprincipen åtföljs samt tillse att de haft föreningens och därmed dess medlemmars bästa i åtanke i dess beslut och löpande skötsel.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för år 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Hisings Kärra

Digitalt signerad av

.....

Mattias Gustafsson

Internrevisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



---

# Egna anteckningar



A large rectangular area containing horizontal lines, intended for writing notes.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -