

Årsredovisning 2025

Brf Ingebäckslyckan 1

769612-0976



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingebäckslucky 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-27 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kärra 11:140	2015	Göteborg
Kärra 11:185	1993	Göteborg
Kärra 11:189	1993	Göteborg
Kärra 11:21	1993	Göteborg
Kärra 11:21	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 134 bostadsrätter om totalt 10 349 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Landegren	Ordförande
Arnela Beslic	Styrelseledamot
Kofi Nyame Gyan	Styrelseledamot
Mariana Dan	Styrelseledamot
Selma Hamza	Styrelseledamot

Valberedning

Joakim Andersson
Jorma Kiprianoff
Reuf Gutic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Andreas Holman	Revisor	Kungsbron Borevision
Kyriakos Mylonas	Internrevisor	
Sara Karlsson Kalendarovic	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk & Teknisk Förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen haft ett tydligt fokus på att identifiera och genomföra kostnadsbesparingar samt att stärka arbetet med ett mer strukturerat och långsiktigt underhåll av föreningens fastigheter och gemensamma utrymmen. Syftet har varit att säkerställa en stabil ekonomi och en fortsatt god boendemiljö för föreningens medlemmar.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året genomfört ett byte av förvaltare. Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt skötsel av gemensamhetsområden och utomhusmiljöer har övergått från SBC till Nabo. Förändringen har genomförts som en del av föreningens arbete med att förbättra förvaltningen och skapa bättre förutsättningar för kostnadskontroll och kvalitet i det löpande underhållet.

Övriga uppgifter

Föreningen är involverad i en tvist med en medlem avseende en demolerad garageport. Ärendet har prövats i tingsrätten, men avgörandet har överklagats till hovrätten. Ärendet är därmed ännu inte slutligt avgjort och föreningen inväntar fortsatt hantering i rättsprocessen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 600 980	9 572 353	9 306 489	9 170 160
Resultat efter fin. poster	-750 499	-1 335 730	-1 111 580	-1 120 959
Soliditet (%)	47	47	45	46
Yttre fond	4 560 024	4 596 144	2 792 649	2 726 060
Taxeringsvärde	144 456 000	165 101 000	165 101 000	165 101 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	873	854	831	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	91,5	92	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 266	7 266	7 943	7 925
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 043	7 043	7 698	7 698
Sparande / kvm totalyta, kr	208	159	197	335
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	16	14	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	122	111	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	35	35	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	172	160	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,56	2,76	-
Räntekänslighet (%)	8,32	8,5	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 el (totalt 121 973 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är god. Föreningens kassalikviditet är positiv och det redovisade underskottet beror på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig kostnad. Underskottet följer planerad budget och äventyrar inte föreningens förmåga att fullgöra sina åtaganden eller genomföra planerat underhåll.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi och vidtar vid behov åtgärder för att säkerställa en hållbar och trygg boendeekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 898 394	-	-	68 898 394
Upplåtelseavgifter	2 316 606	-	-	2 316 606
Fond, yttre underhåll	4 596 144	-	-36 120	4 560 024
Balanserat resultat	-5 232 792	-1 335 730	36 120	-6 532 403
Årets resultat	-1 335 730	1 335 730	-750 499	-750 499
Eget kapital	69 242 622	0	-750 499	68 492 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 532 403
Årets resultat	-750 499
Totalt	-7 282 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 127 419
Balanseras i ny räkning	-9 410 321
	-7 282 902

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 600 981	9 572 353
Övriga rörelseintäkter	3	74 096	90 870
Summa rörelseintäkter		9 675 077	9 663 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 619 983	-4 321 741
Övriga externa kostnader	9	-537 641	-746 831
Personalkostnader	10	-216 514	-217 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 906 280	-2 939 800
Summa rörelsekostnader		-8 280 418	-8 225 740
RÖRELSERESULTAT		1 394 658	1 437 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 394	34 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 153 552	-2 808 007
Summa finansiella poster		-2 145 158	-2 773 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-750 499	-1 335 730
ÅRETS RESULTAT		-750 499	-1 335 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	135 534 983	139 168 463
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	1 727 686	1 000 486
Summa materiella anläggningstillgångar		137 262 669	140 168 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 262 669	140 168 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 328	797 628
Övriga fordringar	16	7 544 150	4 810 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	290 955	78 060
Summa kortfristiga fordringar		7 897 434	5 686 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 459	582 496
Summa kassa och bank		652 459	582 496
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 549 893	6 268 581
SUMMA TILLGÅNGAR		145 812 562	146 437 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 215 000	71 215 000
Fond för yttre underhåll		4 560 024	4 596 144
Summa bundet eget kapital		75 775 024	75 811 144
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 532 403	-5 232 792
Årets resultat		-750 499	-1 335 730
Summa ansamlad förlust		-7 282 902	-6 568 523
SUMMA EGET KAPITAL		68 492 122	69 242 622
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	75 201 000	75 201 000
Leverantörsskulder		504 603	445 411
Skatteskulder		22 655	12 879
Övriga kortfristiga skulder		103 524	69 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 488 658	1 465 968
Summa kortfristiga skulder		77 320 440	77 194 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 812 562	146 437 530

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 394 658	1 437 482
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 906 280	2 939 800
	4 300 938	4 377 282
Erhållen ränta	8 394	34 795
Erlagd ränta	-2 191 035	-3 007 619
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 118 298	1 404 458
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	514 313	-71 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	163 014	-1 060 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 795 625	273 005
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-399 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-399 138
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-7 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 795 625	-7 126 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 694 177	11 820 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 489 801	4 694 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingebäcksluckan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	1,37 - 3,68 %
Restpost	2,76 - 5,00 %
Yttertak	5,82 %
Fasader	4,72 %
Fönster	5,82 %
Stamledningar VA	3,68 %
Stamledningar Värme	3,68 %
Ventilation	4,72 %
El	3,68 %
Sekundärbyggnader	6,18 %
Okänt konto: 1160	3,78 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 506 874	7 440 084
Hysesintäkter, p-platser	475 250	477 890
Kabel-TV/Bredband	343 898	343 308
Övriga intäkter	90 640	103 334
El	118 618	0
Värme	1 065 700	1 058 673
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	32 679
Övrig intäkt 1	0	116 385
Summa	9 600 981	9 572 353

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnings	-4	2
Övriga intäkter	74 100	74 896
Försäkringsersättning	0	15 972
Summa	74 096	90 870

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	79 367
Besiktning och service	55 076	98 112
Städning	54 272	41 571
Övrigt	319 674	46 528
Trädgårdsarbete	11 400	296 735
Snöskottning	140 125	137 220
Summa	580 547	699 533

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	712
Bostäder	9 651	112 910
Bostäder VVS	4 011	0
Tvättstuga	140 696	49 470
Trapphus/port/entr	0	6 301
Källarutrymmen	0	3 250
Soprum/miljöanläggning	2 413	7 061
Dörrar och lås/porttele	8 532	77 787
Övriga gemensamma utrymmen	1 288	36 701
VA	102 055	23 526
Ventilation	125 455	17 674
El	20 182	12 650
Tak	39 328	0
Fasader	12 662	39 344
Fönster	0	375
Balkonger	0	8 566
Gård/markytor	6 010	0
Garage och p-platser	29 524	32 843
Försäkringsärende/vattenskada	293 986	260 011
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	69 795
Summa	795 793	758 976

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	36 120
Summa	0	36 120

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	274 268	168 683
Uppvärmning	1 336 134	1 303 400
Vatten	425 756	369 611
Sophämtning	446 642	411 163
Summa	2 482 799	2 252 857

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 304	126 916
Bredband/Kabeltv	277 964	205 540
Arvode teknisk förvaltning	145 000	0
Fastighetsskatt	251 576	241 800
Summa	760 844	574 256

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	109 292	48 153
Övriga förvaltningskostnader	127 300	261 146
Juridiska kostnader	136 723	42 595
Revisionsarvoden	26 250	42 178
Ekonomisk förvaltning	138 077	341 357
Konsultkostnader	0	11 403
Summa	537 641	746 831

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	157 900	157 900
Löner, arbetare	7 500	7 500
Sociala avgifter	51 114	51 968
Summa	216 514	217 368

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 152 056	2 804 685
Övriga räntekostnader	1 496	3 322
Summa	2 153 552	2 808 007

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 105 686	160 105 686
Omklassificering till inventarier	-1 179 900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 925 786	160 105 686
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 937 223	-18 098 995
Årets avskrivning	-2 453 580	-2 838 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 390 803	-20 937 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	135 534 983	139 168 463
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 094 663</i>	<i>45 094 663</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 544 000	120 670 000
Taxeringsvärde mark	31 912 000	44 431 000
Summa	144 456 000	165 101 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 686	313 686
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 686	313 686
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-313 686	-313 686
Utgående ackumulerad avskrivning	-313 686	-313 686
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 624 034	730 805
Omklassificering	1 179 900	893 229
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 803 934	1 624 034
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-623 548	-565 632
Årets avskrivning	-452 700	-57 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 076 248	-623 548
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 727 686	1 000 486

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	537 747
Årets investeringar	0	234 959
Omfört till Byggnad	0	-772 706
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	706 808	698 717
SBC tidigare klientmedelskonto	0	3 041 380
Tidigare Borgo	0	1 070 300
Nabo Klientmedelskonto	6 837 342	0
Summa	7 544 150	4 810 397

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 718	5 214
Städning	15 592	0
Försäkringspremier	43 151	0
Kabel-TV	0	18 477
Bredband	0	51 014
Förvaltning	59 494	0
Övr förutb kostn uppl int	0	3 355
Summa	290 955	78 060

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,62 %	8 500 000	8 500 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,62 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,62 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,62 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,76 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,76 %	8 851 000	8 851 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,76 %	14 850 000	14 850 000
Summa			75 201 000	75 201 000
Varav kortfristig del			75 201 000	75 201 000

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 639	15 635
El	30 085	24 562
Uppvärmning	164 377	138 406
Utgiftsräntor	327 357	364 840
Vatten	37 525	31 535
Löner	82 443	82 443
Sociala avgifter	25 903	25 903
Förutbetalda avgifter/hyror	791 329	782 644
Summa	1 488 658	1 465 968

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	97 200 000	97 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

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

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor

Kyriakos Mylonas
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2026 10:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.06.2026 13:48

DOCUMENT ID:

HJCL8JkbGg

ENVELOPE ID:

rkpeUkkbzx-HJCL8JkbGg

DOCUMENT NAME:

Brf Ingebäcksluckan 1, 769612-0976 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b25b342f014920ef6021bd0e81550d7360a68f70cc7b7c27e9010d2092d80b25a59c417ab7ec6a01bc393b1c3310e53a4962476be0a6a471f63ca00ae9fd45e0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SELMA HAMZA selmahamza07@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 13:49 04.06.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.84.215
2. MARIANA DAN mariana.dan@elsync.se	 Signed Authenticated	04.06.2026 13:50 04.06.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.152
3. JACOB LANDEGREN jacob.landegren@skf.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 14:43 04.06.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.104
4. KOFI NYAME GYAN gyan406@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 17:15 04.06.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.242.199
5. ARNELA BESLIC arnela.beslic@grundskola.goteborg.se	 Signed Authenticated	04.06.2026 22:01 04.06.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.191.153
6. KYRIAKOS MYLONAS kirre1978@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 22:25 04.06.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.103.137.231
7. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.06.2026 10:57 05.06.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.90.4

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 Ingebäckslucky 1

Org.nr 769612-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1:s 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingebäcksluckan 1 för år 2025 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-17. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kyriakos Mylonas

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2026 10:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.06.2026 13:48

DOCUMENT ID:

rk-0eU1ybMI

ENVELOPE ID:

Hkg6lUJ1-Mg-rk-0eU1ybMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ingebäckssly
ckan 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

b154bab38c51f825e1b757090a5ceb2cf4603426823fae
b68104a2e28bada409614288abf664ca6e89e4427d998
bfdb6f73f646a6b49188e4987f68361da4ac5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KYRIAKOS MYLONAS kirre1978@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2026 22:32 04.06.2026 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.103.137.231
2. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	05.06.2026 10:58 05.06.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.90.4

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

Attachments

No attachments 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

 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