
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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilla Ingeback får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 364% till 48%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 364% till 256%.

I resultatet ingår avskrivningar med 422 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 786 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	22
Antal p-platser	29

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



Årets taxeringsvärde	55 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 852 000 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 310 tkr och planerat underhåll för 275 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	185 925
Huskropp utvändigt	89 062

Planerat underhåll

	År
Byte av trästaket	2023-2027
Byte av räcken	2023-2027
Balkongplatta, räcken, balkar och stänger	2023-2027
Byte av värmepumpar av äldre modell	2023-2027
Investering av laddstolpar	2023-2027



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	2023
Mattias Gustafsson	Sekreterare	2023
Robin Halemark	Ledamot	2024
Magnus Hedemyr	Ledamot	2024
Maria Sundqvist	Kassör	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helén Grönberg	Suppleant	2024
Stojan Padjen	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Extern revisor	2023
Else-Marie Lundqvist	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson, BoRevision AB	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Petra Jönsson	2023	
Christoffer Johansson	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

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



Ordförande har ordet:

Under året som gått har vi fokuserat mycket på att öka engagemanget bland medlemmarna och upprätthålla våra rutiner kring trädgårdsskötsel.

För att fortsätta ha en god kommunikationskanal med medlemmar har vi införskaffat oss en föreningstelefon och planerat för att öppna en expeditionstid kontinuerligt.

Vi har även fortsatt arbetet av att byta ut samtliga original värmepumpar.

Trots att det har förekommit vissa utmaningar som varit relaterade till pandemin, har vi tillsammans tagit oss igenom dem och hittat lösningar.

Ser fram emot 2023.

Nathalie Börenskogh, ordförande.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 664	2 663	2 605	2 541	2 480
Resultat efter finansiella poster	364	-299	449	333	-972
Resultat exklusive avskrivningar	786	127	884	767	-537
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	33	-626	131	-2	-1 306
Balansomslutning	51 911	50 975	53 085	52 562	52 815
Soliditet %	51	51	50	49	46
Likviditet %	48	364	91	47	710
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	588	588	584	551	540
Ränta, kr/m ²	82	89	121	140	156
Underhållsfond, kr/m ²	290	163	237	152	0
Lån, kr/m ²	6 423	6 423	8 214	8 214	8 840

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 384 000	4 505 251	615 971	-5 203 201	-299 366
Disposition enl. årsstämmobeslut				-299 366	299 366
Reservering underhållsfond			753 000	-753 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-274 987	274 987	
Årets resultat					364 229
Vid årets slut	26 384 000	4 505 251	1 093 984	-5 980 580	364 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 502 567
Årets resultat	364 229
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-753 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 987
Summa	-5 616 351

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 616 351

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 664 342	2 663 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 108	169 782
Summa rörelseintäkter		2 785 450	2 833 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 462 260	-2 175 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 437	-129 668
Personalkostnader	Not 6	-108 954	-71 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-421 635	-426 580
Summa rörelsekostnader		-2 133 286	-2 803 659
Rörelseresultat		652 164	29 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 653	8 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-309 589	-337 649
Summa finansiella poster		-287 936	-328 981
Resultat efter finansiella poster		364 229	-299 366
Årets resultat		364 229	-299 366



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 937 991	48 359 626
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	667 728	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 605 719	48 359 626
Summa anläggningstillgångar		48 605 719	48 359 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar		3	1 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 691	109 313
Summa kortfristiga fordringar		115 694	110 943
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 189 804	2 504 603
Summa kassa och bank		3 189 804	2 504 603
Summa omsättningstillgångar		3 305 498	2 615 546
Summa tillgångar		51 911 217	50 975 172



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 889 251	30 889 251
Fond för yttre underhåll		1 093 984	615 971
Summa bundet eget kapital		31 983 235	31 505 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 980 580	-5 203 201
Årets resultat		364 229	-299 366
Summa fritt eget kapital		-5 616 351	-5 502 567
Summa eget kapital		26 366 884	26 002 655
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 621 653	24 253 153
Summa långfristiga skulder		18 621 653	24 253 153
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 631 500	0
Leverantörsskulder		733 776	208 702
Skatteskulder		144 372	134 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	413 033	376 550
Summa kortfristiga skulder		6 922 681	719 364
Summa eget kapital och skulder		51 911 217	50 975 172



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 879 320	1 879 320
Hyror, bostäder	631 942	628 692
Hyror, garage	102 960	102 960
Hyror, p-platser	55 320	57 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 680	-4 680
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-520	-320
Summa nettoomsättning	2 664 342	2 663 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	102 816	102 816
Övriga ersättningar	5 073	8 314
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	13 221	13 567
Försäkringsersättningar	0	45 085
Summa övriga rörelseintäkter	121 108	169 782

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-274 987	-1 030 777
Reparationer	-310 455	-216 223
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 656	-71 236
Försäkringspremier	-51 938	-51 844
Kabel- och digital-TV	-108 901	-181 061
Serviceavtal	-1 250	-3 188
Obligatoriska besiktningar	-11 578	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-773
Snö- och halkbekämpning	-49 795	-62 493
Förbrukningsinventarier	-15 490	-17 203
Vatten	-154 298	-139 728
Fastighetsel	-64 632	-59 188
Sophantering och återvinning	-110 542	-91 562
Förvaltningsarvode drift	-231 738	-250 513
Summa driftskostnader	-1 462 260	-2 175 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-1 597	-1 731
Förvaltningsarvode administration	-92 924	-87 500
Arvode, yrkesrevisorer	-25 800	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-537	0
Inkassokostnader	-1 050	-1 088
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 728	-8 790
Kontorsmateriel	-2 231	-1 522
Telefon och porto	0	-386
Medlems- och föreningsavgifter	-5 670	-5 620
Konsultarvoden	0	-281
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-140 437	-129 668

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-77 149	-49 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 166	-6 110
Sociala kostnader	-23 639	-15 993
Summa personalkostnader	-108 954	-71 623

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 635	-421 635
Avskrivning Markanläggningar	0	-4 945
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-421 635	-426 580

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 194	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	14 836	6 543
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 624	2 124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 653	8 668



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 968	-336 897
Övriga räntekostnader	-1 621	-752
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-309 589	-337 649

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 125 571	40 125 571
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggning	49 476	49 476
	52 275 549	52 275 549
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 275 549	52 275 549

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 866 447	-3 444 812
Markanläggningar	-49 476	-44 531
	-3 915 923	-3 489 343

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 635	-421 635
Årets avskrivning markanläggningar	0	-4 945
	-421 635	-426 580

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 337 558	-3 915 923
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	35 837 489	36 259 124
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	54 514 000	45 500 000
Lokaler	982 000	352 000

Totalt taxeringsvärde

	55 496 000	45 852 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 084 000</i>	<i>28 261 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 412 000</i>	<i>17 591 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 120	40 120
	40 120	40 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 120	40 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
	-40 120	-40 120
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 120	-40 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 120	-40 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Laddstolpar	667 728	0
Vid årets slut	667 728	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 221	51 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 231	23 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 229	27 224
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 010	6 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 691	109 313

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 235 903	2 321 067
Transaktionskonto	953 902	183 536
Summa kassa och bank	3 189 804	2 504 603

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 253 153	24 253 153
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 631 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	18 621 653	24 253 153

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,59%	2023-11-10	5 631 500,00	0,00	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
Summa			24 253 153,00	0,00	0,00	24 253 153,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 5 631 500 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 621 653 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Efter 5 år kvarstår inga lån med nuvarande avtalsvillkor. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 24 253 153 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 405	8 658
Upplupna räntekostnader	33 798	33 798
Upplupna driftskostnader	0	7 557
Upplupna elkostnader	10 981	7 870
Upplupna vattenavgifter	27 260	22 115
Upplupna kostnader för renhållning	12 831	12 703
Upplupna revisionsarvoden	19 300	16 000
Upplupna styrelsearvoden	55 395	28 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 063	238 989
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 033	376 550

Not 17 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 539 000	33 539 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nathalie Börenskogh

Mattias Gustafsson

Robin Halemark

Magnus Hedemyr

Maria Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Elsa-Marie Lundqvist
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Ingeback för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilla Ingeback för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Elsa-Marie Lundqvist
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

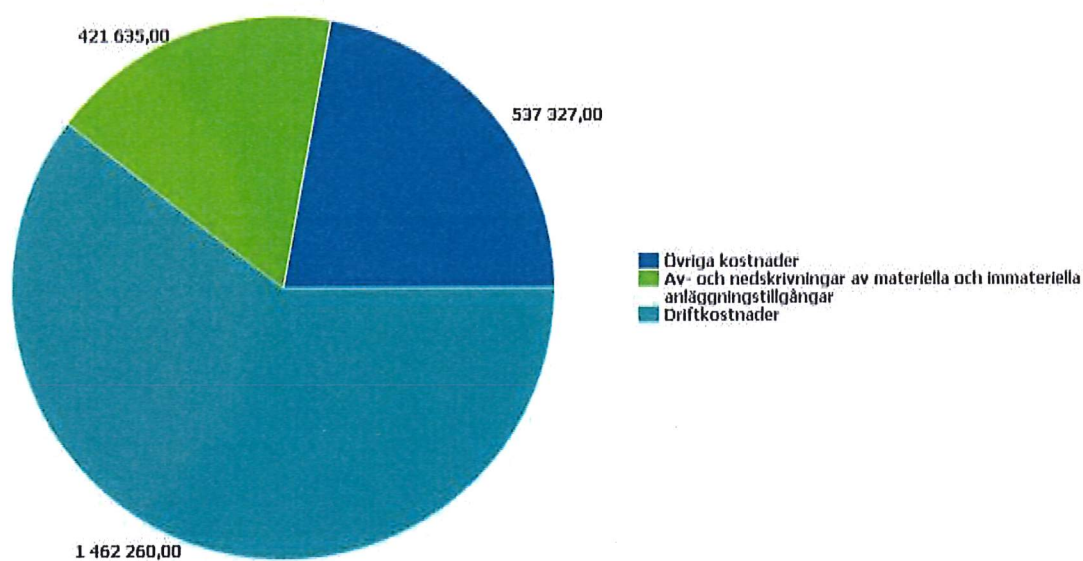
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

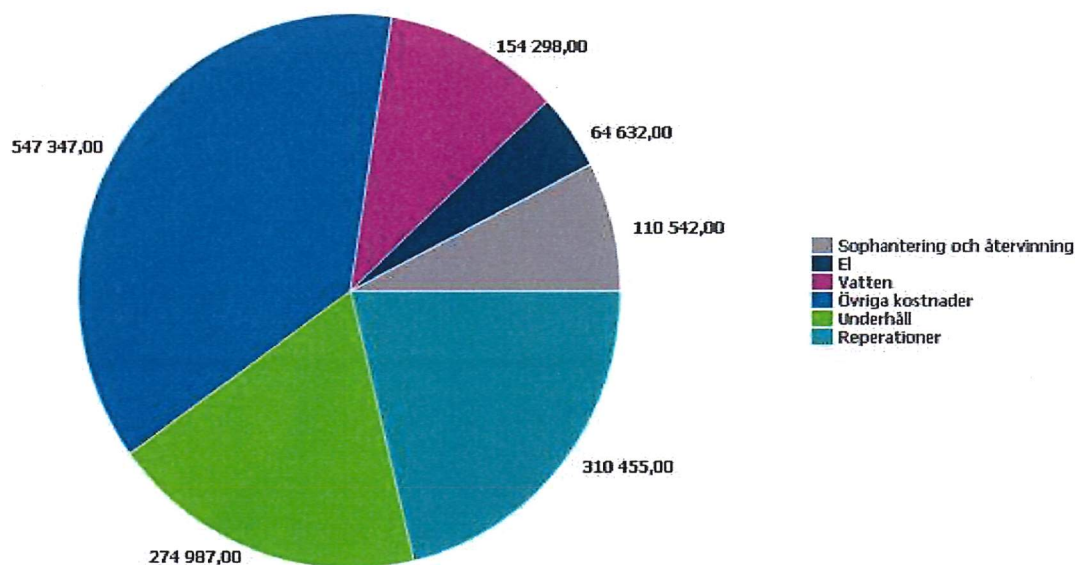
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 462 260	2 175 789
Övriga externa kostnader	140 437	129 668
Personalkostnader	108 954	71 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	421 635	426 580
Finansiella poster	287 936	328 981
Summa kostnader	2 421 222	3 132 641



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	1 726	550
Städ, utgift för materialinköp	0	210
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	195 752	199 600
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	24 173	28 491
Trädgårdsskötsel extra debiterat	10 088	16 913
Serviceavtal	1 250	3 188
Obligatoriska besiktningsskostnader	11 578	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	773
Snö- och halkbekämpning	49 795	62 493
Rep bostäder utg för köpta tj	237 197	56 251
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 094	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 800	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	19 164	97 000
Rep install utg för köpta tj Värme	14 416	33 467
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	10 828
Rep install utg för köpta tj El	825	12 907
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 918	3 976
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 861	1 794
Rep markytor utg för köpta tj	180	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	156 023
UH installationer utg för köpta tj Värme	185 925	499 890
UH huskropp utg för köpta tj	89 062	0
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	321 500
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	53 364
Fastighetsel	64 632	59 188
Vatten	154 298	139 728
Sophämtning	59 020	54 067
Extra sophämtning	48 959	37 495
Hyra container	2 563	0
Fastighetsförsäkring	51 938	51 844
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	108 901	181 061
Underhållsplanering	0	4 750
Fastighetsskatt	76 656	71 236
Förbrukningsinventarier	6 036	7 557
Förbrukningsmaterial	9 454	9 646
Summa driftkostnader	1 462 260	2 175 789



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 776 kr/kvm	3 776 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	48
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	13	10
Fastighetsel	17	16
Fastighetsförsäkring	14	14
Fastighetsskatt	20	19
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Förbrukningsinventarier	2	2
Förbrukningsmaterial	3	3
Hyra container	1	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	3	0
Rep bostäder utg för köpta tj	63	15
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
Rep install utg för köpta tj El	0	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	26
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3
Rep install utg för köpta tj Värme	4	9
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	13	17
Sophämtning	16	14
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	4
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	41
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	24	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	49	132
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	85
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	14
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	0	0
Vatten	41	37
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6	8
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	52	53
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	387,25	576,22

BRF Lilla Ingebäck

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



[illegible]