



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingebäckslyckan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 2019-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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 Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993-1994 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 134 bostadsrätter om totalt 10 349 kvm. Byggnadernas totalyta är 10678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Landegren	Ordförande
Arnela Beslic	Styrelseledamot
Kofi Nyame Gyan	Styrelseledamot
Mariana Dan	Styrelseledamot
Selma Hamza	Styrelseledamot
Jonas Henriksson	Suppleant
Sami Modaresi	Suppleant - Avgick dec 2024 pga flytt
Fredrik Barsk	Suppleant - Avgick sep 2024
Mattias Eliasson	Suppleant - Avgick okt 2024

Valberedning

Kyriakos Mylonas
Jorma Kiprianoff
Percy Joakim Andersson
Reuf Gutic

Firmateckning

Två av Styrelsens ledamöter i förening

Revisorer

Andreas Holman	Revisor
Sara Kalendarovic	Revisorssuppleant
Stig Fredriksson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-04. Val av Extern Revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målat parkeringslinjer
Besiktiga Lekplats
- 2023** ● Bygge av Gym
Byte av belysningslampor till LED i gemensamma utrymmen
Byte av låssystem
Renovering av gemensamhetslokal
- 2022** ● Byta av bredbandsleverantör - Tele2 med lilla kanalpaketet och 1000/1000 lina
Inspektion av takets status - Taket ligger planerat att bytas 2033. Vi kommer göra en inspektion av takets skick för att säkerställa att det är en rimlig tid att byta om 11 år eller om det bör tidigare läggas.

- 2022** ● Röja Sly och buskage
Balkongtvätt
Installation av Elbilsaddning - Alla ordinarie parkeringsplatser, carport och garage
Förrådsgaller byte dörr ca 50 % - Utbyte av skadade förrådsgaller.
Underhåll av lekplatser - Ny Lekplats har byggts och de andra smålekplatserna har byggts om till samlingspunkter med grillmöjlighet.
- 2021-2022** ● Installation av backventiler - 6 lägenheter kvar att genomföra 2022
- 2021** ● Besiktning av våtrum i lägenheter - Samtliga kök och badrum i föreningen kommer att besiktigas, för att kunna säkerställa deras status.
Renovering av bastu - Uppfräschning av bastun, dusch och utrymmet utanför själva bastun.
- 2020** ● Betongunderhåll i utemiljöer
Underhåll av fogar i fasad
Genom gång av värmestystemet/radiatorventiler/termostater
Underhåll av trä och stål i entré och fasad
Rostskyddsbehandla lyktstolpar - Rostskyddsbehandla våra lyktstolpar i förebyggande syfte.
Utbyte av lägenhetsdörrar
- 2019-2020** ● Ventilation och OVK - Ventilationen kommer bytas ut i samtliga lägenheter som inte blivit åtgärdade tidigare. Samt OVK.
- 2019** ● Lekplatsbesiktning - Besiktning av lekplatser är gjorda.

Planerade underhåll

- 2025** ● Komplettera gräsmatta
Kantstenare Justering/Förfining
Besiktiga Lekplats

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och Teknisk förvaltare Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 572 353	9 306 489	9 170 160	9 145 802
Resultat efter fin. poster	-1 335 730	-1 111 580	-1 120 959	-350 031
Soliditet (%)	47	45	46	46
Yttre fond	4 596 144	2 792 649	2 726 060	4 271 203
Taxeringsvärde	165 101 000	165 101 000	165 101 000	150 526 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	831	829	828
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	92,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 266	7 943	7 925	7 925
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 043	7 698	7 698	7 925
Sparande per kvm totalyta, kr	159	197	335	424
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	14	19	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	111	102	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	35	28	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	160	148	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	2,76	-	-
Räntekänslighet (%)	8,50	9,56	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under 2024 upplevde vår bostadsrättsförening en ekonomisk förlust som huvudsakligen påverkades av de höjda räntorna och ökade kostnader för vatten, värme och el. Under året 2024 nådde räntan sin toppnotering. 2023 började vi jobba efter en 10 årsbudget och reviderar just nu den, då räntemarknaden förändrats avsevärt sedan den skapades. Strategin med 10 årsbudget syftar till att jämna ut stora marknads fluktuationer över tid och bibehålla en stabil och förutsägbar ekonomisk miljö för våra medlemmar. Årets förlust består till huvuddel av avskrivningar och investeringar. Vi har bibehållit likviditeten, med undantag för att vi minskat vår belåning med 7 miljoner kronor. Denna betydande minskning av skulderna bidrar till lägre räntekostnader och stärker föreningens långsiktiga hållbarhet. Som en del av vår finansiella strategi genomfördes därför en avgiftshöjning på 4% för år 2024. Denna justering var nödvändig för att hantera de omedelbara effekterna av de ökade räntekostnaderna, samt att avgifterna för Värme, Vatten och Elnät har inför år 2024 chockhöjts av Göteborgs stads bolag. Då vi nu reviderar vår 10 årsbudget räknar vi med att vi kommer fortsätta med mindre höjningar kommande åren för att matcha inflationen och få vårt resultat i balans.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	68 898 394	-	-	68 898 394
Upplåtelseavgifter	2 316 606	-	-	2 316 606
Fond, yttre underhåll	2 792 649	-323 924	2 127 419	4 596 144
Balanserat resultat	-2 317 717	-787 656	-2 127 419	-5 232 792
Årets resultat	-1 111 580	1 111 580	-1 335 730	-1 335 730
Eget kapital	70 578 352	0	-1 335 730	69 242 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 105 373
Årets resultat	-1 335 730
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 127 419
Totalt	-6 568 522
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	36 120
Balanseras i ny räkning	-6 532 402

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 572 354	9 306 489
Övriga rörelseintäkter	3	90 868	41 143
Summa rörelseintäkter		9 663 223	9 347 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 352 143	-4 368 089
Övriga externa kostnader	9	-716 430	-749 715
Personalkostnader	10	-217 368	-208 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 939 800	-2 896 341
Summa rörelsekostnader		-8 225 740	-8 222 759
RÖRELSERESULTAT		1 437 482	1 124 873
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 795	28 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 808 007	-2 265 235
Summa finansiella poster		-2 773 212	-2 236 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 335 730	-1 111 580
ÅRETS RESULTAT		-1 335 730	-1 111 580

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	139 274 720	142 156 604
Maskiner och inventarier	13	894 229	15 260
Pågående projekt	15	0	537 747
Summa materiella anläggningstillgångar		140 168 949	142 709 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 168 949	142 709 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		797 628	47 542
Övriga fordringar	14	4 810 397	11 986 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 060	7 256
Summa kortfristiga fordringar		5 686 085	12 041 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		582 496	499 978
Summa kassa och bank		582 496	499 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 268 581	12 540 997
SUMMA TILLGÅNGAR		146 437 530	155 250 608

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 215 000	71 215 000
Fond för yttre underhåll		4 596 144	2 792 649
Summa bundet eget kapital		75 811 144	74 007 649
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 232 792	-2 317 717
Årets resultat		-1 335 730	-1 111 580
Summa ansamlad förlust		-6 568 523	-3 429 297
SUMMA EGET KAPITAL		69 242 622	70 578 352
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	75 201 000	82 201 000
Leverantörsskulder		445 411	692 283
Skatteskulder		12 879	16 171
Övriga kortfristiga skulder		69 651	69 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 465 968	1 693 151
Summa kortfristiga skulder		77 194 909	84 672 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 437 530	155 250 608

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 437 482	1 124 873
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 939 800	2 896 341
	4 377 282	4 021 214
Erhållen ränta	34 795	28 781
Erlagd ränta	-3 007 619	-1 725 830
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 404 458	2 324 166
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-853 717	1 154 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-277 735	386 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 005	3 864 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-399 138	-1 897 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399 138	-1 897 988
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 126 133	1 966 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 820 310	9 853 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 694 177	11 820 310

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markinventarie	3,78 %
Byggnad	1,37 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer (låssystem)	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 440 084	7 223 256
Hysesintäkter garage	308 137	302 934
Hysesintäkter p-plats	166 858	160 293
Hyror carport	2 895	11 580
Bredband	343 308	340 896
El, moms	0	4 273
Elintäkter laddstolpe	0	16 055
Elintäkter laddstolpe moms	41 037	29 867
Uppvärmning	1 058 673	1 035 120
Gemensamhetslokal	8 900	0
Parkering	116 385	138 737
Påminnelseavgift	1 260	1 320
Dröjsmålsränta	251	460
Pantsättningsavgift	16 282	12 957
Överlåtelseavgift	21 375	15 756
Administrativ avgift	1 323	0
Andrahandsuthyrning	12 906	3 942
Vidarefakturerade kostnader	32 679	8 738
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	310
Öres- och kronutjämnning	2	-5
Summa	9 572 354	9 306 489

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	32 527
Övriga intäkter	74 896	8 616
Försäkringsersättning	15 972	0
Summa	90 868	41 143

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 787	47 865
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 580	96 500
Fastighetsskötsel gård enl avtal	296 735	354 903
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 400	6 552
Larm och bevakning	21 358	17 339
Städning enligt avtal	41 571	49 720
Sotning	1 418	0
Besiktningar	3 499	3 499
Brandskydd	36 984	25 349
Gårdkostnader	13 710	69 106
Gemensamma utrymmen	36 701	11 036
Garage/parkering	595	0
Snöröjning/sandning	137 220	332 936
Serviceavtal	5 625	1 250
Mattvätt/Hyrmattor	30 646	0
Fordon	0	750
Förbrukningsmaterial	30 402	24 252
Summa	767 230	1 041 056

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	712	0
Installationer	0	24 931
Bostadsrättslägenheter	112 910	17 500
Tvättstuga	49 470	25 570
Trapphus/port/entr	6 301	0
Källarutrymmen	3 250	0
Dörrar och lås/porttele	53 155	47 375
VVS	23 526	68 663
Värmeanläggning/undercentral	0	17 209
Ventilation	17 674	0
Elinstallationer	12 650	16 731
Tele/TV/bredband/porttelefon	24 632	0
Tak	0	1 000
Fönster	375	6 660
Balkonger/altaner	8 566	0
Mark/gård/utemiljö	0	20 000
Garage/parkering	32 248	0
Vattenskada	260 011	7 259
Skador/klotter/skadegörelse	69 795	70 890
Summa	675 275	323 788

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	36 120	0
Entr/trapphus	0	56 301
Dörrar och lås	0	18 520
Elinstallationer	0	140 614
Tak	0	44 274
Fasader	0	35 497
Balkonger/altaner	0	28 718
Summa	36 120	323 924

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	168 683	150 160
Uppvärmning	1 303 400	1 187 446
Vatten	369 611	370 042
Sophämtning/renhållning	351 889	348 846
Grovsopor	59 274	14 181
Summa	2 252 857	2 070 675

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	39 344	0
Sophantering/återvinning	7 061	0
Fastighetsförsäkringar	126 916	155 820
Kabel-TV	54 790	72 988
Bredband	150 750	143 491
Fastighetsskatt	241 800	236 347
Summa	620 661	608 646

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 641	4 934
Tele- och datakommunikation	66 365	18 795
Juridiska åtgärder	42 595	41 690
Inkassokostnader	4 030	8 559
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	242	0
Befarade förluster	0	2 899
Revisionsarvoden extern revisor	42 178	48 049
Styrelseomkostnader	1 894	0
Fritids och trivselkostnader	1 126	0
Föreningskostnader	108 658	14 661
Förvaltningsarvode enl avtal	330 602	228 853
Överlåtelsekostnad	32 097	23 893
Pantsättningskostnad	29 240	17 337
Övriga förvaltningsarvoden	10 755	20 913
Korttidsinventarier	17 751	41 734
Administration	9 057	6 929
Konsultkostnader	11 403	261 759
Bostadsrätterna Sverige	0	8 710
Föreningsavgifter	1 797	0
Summa	716 430	749 715

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 900	147 400
Löner till kollektivanst	7 500	7 344
Internrevisor	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	51 968	49 871
Summa	217 368	208 615

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 804 685	2 265 142
Dröjsmålsränta	3 322	93
Summa	2 808 007	2 265 235

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 574 373	160 214 132
Årets inköp	0	1 360 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 574 373	161 574 373
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 417 769	-16 576 878
Årets avskrivning	-2 881 884	-2 840 890
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 299 653	-19 417 769
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 274 720	142 156 604
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 094 663</i>	<i>45 094 663</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 670 000	120 670 000
Taxeringsvärde mark	44 431 000	44 431 000
Summa	165 101 000	165 101 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	580 892	580 892
Inköp	936 885	0
Utgående anskaffningsvärde	1 517 777	580 892
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-565 632	-510 181
Avskrivningar	-57 916	-55 451
Utgående avskrivning	-623 548	-565 632
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	894 229	15 260

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	698 717	665 889
Transaktionskonto	3 041 380	10 252 158
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 810 397	11 986 220

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	537 747	0
Anskaffningar under året	234 959	537 747
Färdigställt under året	-772 706	0
Vid årets slut	0	537 747

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 214	1 970
Förutbet kabel-TV	18 477	0
Förutbet bredband	51 014	0
Upplupna intäkter	3 355	5 286
Summa	78 060	7 256

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,57 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,57 %	8 500 000	15 500 000
Swedbank	2025-01-28	3,57 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,57 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,76 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,31 %	8 851 000	8 851 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,31 %	14 850 000	14 850 000
Summa			75 201 000	82 201 000
Varav kortfristig del			75 201 000	82 201 000

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 452	48 244
Uppl kostn el	24 562	17 772
Uppl kostnad Värme	138 406	179 902
Uppl kostn räntor	364 840	564 452
Uppl kostn vatten	31 535	28 998
Uppl kostnad Sophämtning	13 183	0
Uppl kostnad arvoden	82 443	74 443
Uppl lagstadgade soc avg	25 903	23 390
Förutbet hyror/avgifter	782 644	755 950
Summa	1 465 968	1 693 151

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	97 200 000	97 200 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Arnela Beslic
Styrelseledamot

Jacob Landegren
Ordförande

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

Stig Fredriksson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.06.2025 14:54

DOCUMENT ID:

ByWr-f6TGel

ENVELOPE ID:

HyB-f6aMee-ByWr-f6TGel

DOCUMENT NAME:

Brf Ingebäckslyckan 1, 769612-0976 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

8ad50f213847292858cd412334fef6c35b3897ae9487ca9293770cfca4761de54d1618b1acee030cc78075ede33de60f37e15bd778e7ba028b0c4f7537c09b93

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. KOFI NYAME GYAN gyan406@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 15:58 04.06.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.32.48
2. JACOB LANDEGREN jacob.landegren@skf.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:26 05.06.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.53.13
3. SELMA HAMZA selmahamza07@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 11:59 05.06.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.222.164
4. MARIANA DAN mariana.dan78@outlook.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 12:03 05.06.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.24.92
5. ARNELA BESLIC arnela.beslic@grundskola.gotenorg.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 14:13 05.06.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.254.73
6. STIG FREDRIKSSON stig@aheru.se	 Signed Authenticated	08.06.2025 19:26 08.06.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.135
7. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 10:48 10.06.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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