

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Lilla Ingebäck  
Org nr: 769617-6077



---

# 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 .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilla Ingebäck får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärra 11:141, 11:162 och 11:165 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Ingebäcksliden 1, Lilla Ingebäcksvägen 10 A,B - 42 A,B samt Ingebäcksvägen 25 A,B - 33.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
16	28	44

8 st av ovanstående lägenheter är hyresrätter

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
22	29

Total tomtarea	10 540 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 196 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter	580 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	45 852 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 231 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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 165 tkr och planerat underhåll för 356 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 november 2018 och visar på ett underhållsbehov på 753 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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	22 tkr
Utbyte värmepumpar	52 tkr
Underhåll garageportar	282 tkr

### Planerat underhåll

	År
Gräsytor	2020
Asfaltsarbeten	2020
Uppmålning av p-platser	2020
Balkongplatta, räcken, balkar och stänger i trä oljas samt målas	2020-2025
Justering och lagning av stödmurar, murar, betongtrappor och plattor	2021-2023
Byte av trästaket	2024
Byte av lekutrustning	2024
Byte av räcke	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gisela Asp	Ordförande	2020
Else-Marie Lundqvist*	Kassör	2020
Mattias Gustafsson	Ledamot	2021
Maria Sundqvist	Ledamot	2021
Amidou Johansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Emanuelsson	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC)	Auktoriserad revisor	Stämman
Filip Grönbeck Orre*	Förtroendevald revisor	Stämman

\* Avgått

Valberedning	Utsedd av
Mikael Walther	Stämman
Christoffer Johansson	Stämman

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 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 551 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

#### Ordförande har ordet

Då det har varit möjligt att utföra en fasadrenovering till större format än riktlinjerna för 2017-2018 i underhållsplanen, ligger vi väl framme och det fanns utrymme för att förse de nya garageportarna som installerades under 2019, med fjärrstyrning.

OVK-kontrollen har utförts som planerat.

Som tidigare har vi löpande utbyten av värmepannor.

Vi ser nu fram emot att fortsätta med uppmålning av p-platser samt göra fint i mark och angränsande grönområden.

Tack för det gångna året!

Gisela Asp, Ordförande



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 541	2 480	2 466	2 435	2 450
Resultat efter finansiella poster	333	-972	-1 542	-857	3
Resultat exklusive avskrivningar	767	-537	-1 108	-422	438
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 555	-1 306	-1 877	-1 000	-140
Balansomslutning	52 562	52 815	55 872	56 388	55 638
Soliditet %	49	46	45	44	43
Likviditet %	47	710	1 077	1 079	902
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	140	156	154	152	190
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	152	0	0	0	185
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 214	8 840	9 466	9 779	9 779

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 715 000	3 766 548	0	-4 392 764	-976 280
Disposition enl. årsstämmobeslut				-976 280	976 280
Reservering underhållsfond			769 000	-769 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-281 688	281 688	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	669 000	738 703			
Årets resultat					332 839
Vid årets slut	26 384 000	4 505 251	487 312	-5 856 356	332 839

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 369 044
Årets resultat	332 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-769 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	281 688
<b>Summa</b>	<b>-5 523 517</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 523 517**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 540 509	2 480 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 071	73 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 667 580</b>	<b>2 553 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 287 818	-2 430 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 493	-118 623
Personalkostnader	Not 6	-70 476	-61 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-434 606	-434 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 894 393</b>	<b>-3 045 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 187</b>	<b>-491 721</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 476	17 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-448 825	-502 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-440 348</b>	<b>-484 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>332 839</b>	<b>-976 280</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>332 839</b>	<b>-976 280</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	49 212 789	49 639 371
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	8 024	16 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 220 813</b>	<b>49 655 419</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 220 813</b>	<b>49 655 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 128	1 616
Övriga fordringar		1 380	524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 072	108 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 580</b>	<b>110 830</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 237 030	3 048 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 237 030</b>	<b>3 048 698</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 341 610</b>	<b>3 159 528</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 562 423</b>	<b>52 814 947</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 889 251	29 481 548
Fond för yttre underhåll		487 312	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 376 563</b>	<b>29 481 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 856 356	-4 392 764
Årets resultat		332 839	-976 280
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 523 517</b>	<b>-5 369 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 853 046</b>	<b>24 112 504</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 536 217	28 253 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 536 217</b>	<b>28 253 153</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 716 936	0
Leverantörsskulder		25 164	47 730
Skatteskulder		119 416	116 688
Övriga skulder		0	10 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 644	274 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 173 160</b>	<b>449 290</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 562 423</b>	<b>52 814 947</b>

# 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 760 792	1 726 884
Hyror, bostäder	678 167	648 628
Hyror, garage	96 360	76 560
Hyror, p-platser	38 810	31 797
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 770	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 380	-3 551
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 470	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 540 509</b>	<b>2 480 318</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 774	51 408
Övriga ersättningar	11 840	12 480
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Övriga rörelseintäkter	14 275	9 110
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>127 071</b>	<b>73 356</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-356 167	-1 693 596
Reparationer	-164 866	-117 416
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 588	-58 828
Försäkringspremier	-44 562	-36 941
Kabel- och digital-TV	-175 869	-112 093
Serviceavtal	-7 170	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 000
Snö- och halkbekämpning	-9 575	-14 900
Ersättningar till hyresgäster	-1 428	-4 290
Förbrukningsinventarier	-2 653	-20 771
Fordons- och maskinkostnader	-24 140	-10 964
Vatten	-128 337	-101 990
Fastighetsel	-60 129	-50 900
Sophantering och återvinning	-92 584	-106 159
Förvaltningsarvode drift	-159 748	-98 573
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 287 818</b>	<b>-2 430 422</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-4 069	-5 627
Förvaltningsarvode administration	-57 514	-56 143
Lokalkostnader	0	-1 000
Företagsförsäkringar	0	-1 085
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-9 975
Kreditupplysningar	-195	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 840	-12 473
Kontorsmateriel	-1 337	-1 411
Telefon och porto	-88	-517
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-5 290
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 500	-5 376
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-101 493</b>	<b>-118 623</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-54 202	-44 618
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 250	-1 940
Övriga personalkostnader	0	-2 800
Sociala kostnader	-15 024	-12 386
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 476</b>	<b>-61 744</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 635	-421 635
Avskrivning Markanläggningar	-4 948	-4 948
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 024	-8 024
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-434 606</b>	<b>-434 606</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 460	17 764
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	30
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 476</b>	<b>17 794</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-448 134	-501 779
Övriga räntekostnader	-691	-574
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-448 825</b>	<b>-502 353</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 125 571	40 125 571
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggning	49 476	49 476
	<b>52 275 549</b>	<b>52 275 549</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 275 549</b>	<b>52 275 549</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 601 543	-2 179 908
Markanläggningar	-34 636	-29 688
	<b>-2 636 179</b>	<b>-2 209 596</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-421 635	-421 635
Årets avskrivning markanläggningar	-4 948	-4 948
	<b>-426 583</b>	<b>-426 583</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 062 762**      **-2 636 179****Restvärde enligt plan vid årets slut****49 212 789**      **49 639 372**

## Varav

Byggnader	37 102 394	37 524 029
Mark	12 100 502	12 100 502
Markanläggningar	9 893	14 841

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 852 000</b>	<b>34 231 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 261 000</i>	<i>24 693 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 591 000</i>	<i>9 538 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	40 120	40 120
	<b>40 120</b>	<b>40 120</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 120</b>	<b>40 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-24 072	-16 048
	<b>-24 072</b>	<b>-16 048</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-8 024	-8 024
	<b>-8 024</b>	<b>-8 024</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-32 096	-24 072
	<b>-32 096</b>	<b>-24 072</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32 096</b>	<b>-24 072</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 024</b>	<b>16 048</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	8 024	16 048

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 528	43 825
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 379
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 064	43 966
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 480	1 120
Förutbetald samfällighetsavgift	0	5 400
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 072</b>	<b>108 690</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	562 835	2 554 375
Transaktionskonto	2 674 195	494 323
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 237 030</b>	<b>3 048 698</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	26 253 153	28 253 153
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 716 936	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 536 217</b>	<b>28 253 153</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB**	1,86%	2020-06-12	6 716 936,00	0,00	0,00	6 716 936,00
SBAB	1,58%	2021-09-16	4 199 786,00	0,00	0,00	4 199 786,00
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	7 631 500,00	0,00	2 000 000,00	5 631 500,00
<b>Summa</b>			<b>28 253 153,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>26 253 153,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 6 716 936 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	35 969	57 538
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 751	0
Upplupna elkostnader	7 674	11 512
Upplupna vattenavgifter	19 989	18 363
Upplupna kostnader för renhållning	11 455	11 681
Upplupna revisionsarvoden	17 875	17 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 932	157 773
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>311 644</b>	<b>274 617</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	33 539 000	33 539 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Hisinges Kärra 2020-05-27

Ort och datum



Gisela Asp



Mattias Gustafsson



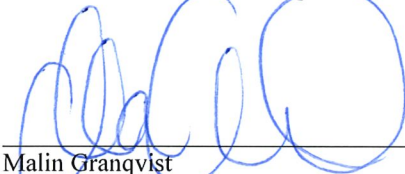
Amidou Johansson



Maria Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Ingeback för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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



### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi 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 vår 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.

### *Övriga upplysningar*

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman valde Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB vid årsstämman 2019-05-06, då valdes även en förtroendevald revisor denne har vid senare tillfälle valt att frånträda sitt uppdrag. Någon ersättande förtroendevald revisor har inte valts på föreningsstämman. Detta innebär att revisionen inte har genomförts på det sätt som avses enligt stadgarna.

Göteborg den 3 juni 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Malin Granqvist  
Auktoriserad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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.

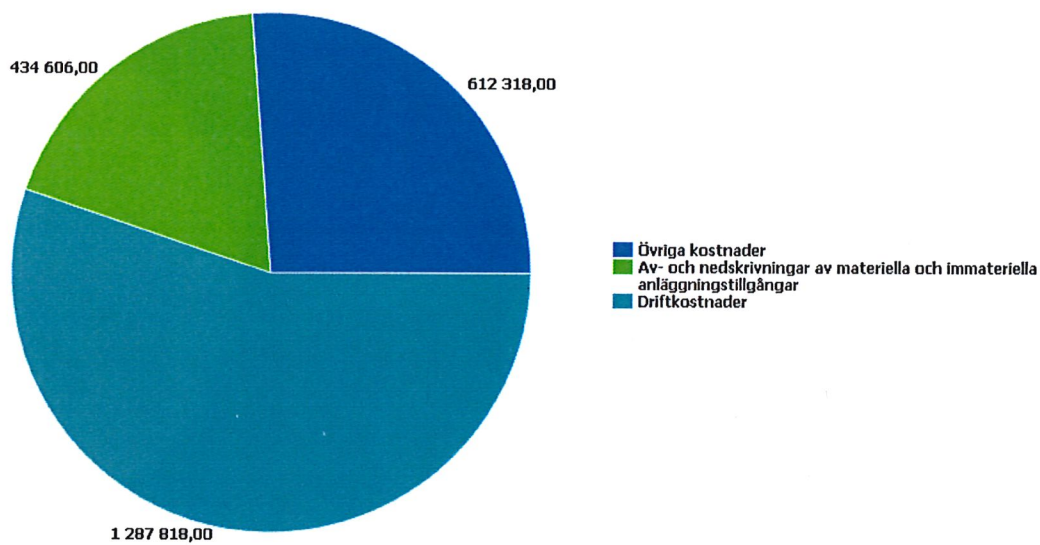
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

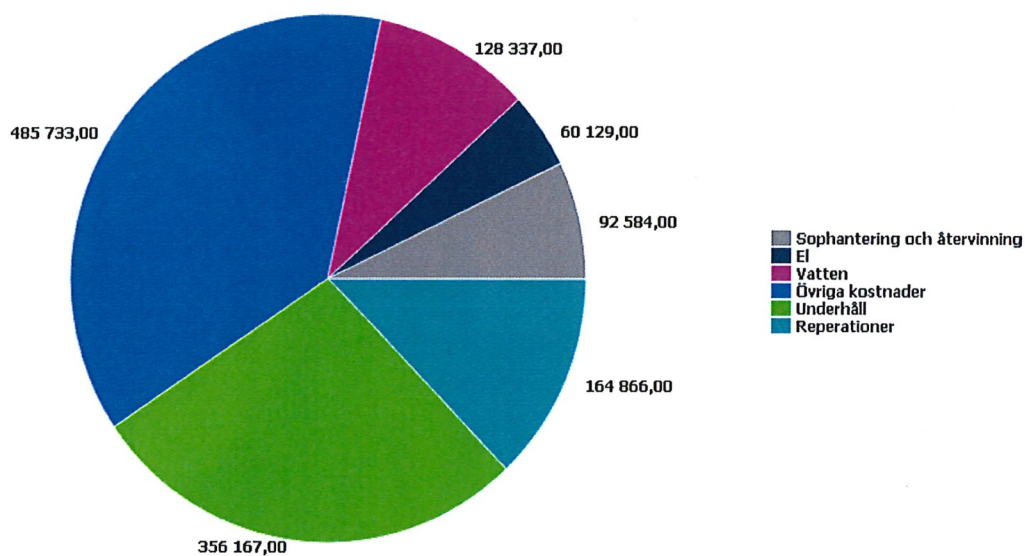
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 287 818	2 430 422
Övriga externa kostnader	101 493	118 623
Personalkostnader	70 476	61 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	434 606	434 606
Finansiella poster	440 348	484 559
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 334 742</b>	<b>3 529 955</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	-356 167	-1 693 596
Reparationer	-164 866	-117 416
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-60 588	-58 828
Försäkringspremier	-44 562	-36 941
Kabel- och digital-TV	-175 869	-112 093
Serviceavtal	-7 170	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 000
Snö- och halkbekämpning	-9 575	-14 900
Ersättningar till hyresgäster	-1 428	-4 290
Förbrukningsinventarier	-2 653	-20 771
Fordons- och maskinkostnader	-24 140	-10 964
Vatten	-128 337	-101 990
Fastighetsel	-60 129	-50 900
Sophantering och återvinning	-92 584	-106 159
Förvaltningsarvode drift	-159 748	-98 573
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 287 818</b>	<b>2 430 422</b>



---

# BRF Lilla Ingebäck

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

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

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

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







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

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