

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ingeborg-Louise**

716444-1656

Räkenskapsåret

2022

at  
ST

Styrelsen för Brf Ingeborg-Louise får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar antogs 2020

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### **Förvaltning**

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen och genomfört en årlig protokollförd besiktning av fastigheten.

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen medan större del av den administrativa förvaltningen har skötts av SpecialistEkonomi i Sverige AB.

Ersättning till styrelsen har ej utgått för det löpande året.

### **Fastigheter**

Föreningen registrerades 1987 och äger och förvaltar föreningen fastigheten Vasastaden 23:4 i Göteborg Kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 1 201 m<sup>2</sup> och innehåller 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Taxeringsvärdet uppgår till 40 200 000:-, varav markvärde 27 000 000:-

### **Medlemsinformation**

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen och genomfört en årlig protokollförd besiktning av fastigheten. Besiktning skedde den 29/12-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 4 st protokollförda möten samt föreningsstämma och konstituerande möte.

Vindsprojektet:

Projektet pågår och ändring har skett i projekteringen då balkong ska ersättas av takterass. Bygglov har erhållits för takterass och nytt möte för vidare projektering kommer att ske i närtid med Gleipnergruppen.

Fiber:

Installation av fiber har beställts av Telia. Idrifttagning beräknas till mars 2023.



## Underhåll

Vindsprojektet har fortskridit men lägenheterna har dock ännu inte sålts.

### **Planerat Underhåll**

Föreningen har beslutat att skjuta upp yttertaksreoveringen för att inkludera den i det kommande Vindsprojektet, vilket syftar till att effektivisera och minska kostnaderna. Samtidigt planeras en OVK och fiberinstallation att genomföras under 2023 för att förbättra inomhusmiljön och kommunikationsmöjligheterna för medlemmarna. Genom att samordna reoveringsarbetet och ta strategiska åtgärder visar föreningen en långsiktig planering för att optimera både kostnader och resultat till förmån för medlemmarna.

### **Historiskt underhåll**

- 2020 - Byggnation av balkonger till de större lägenheterna
- 2016/2017 - Renovering av och utbyggnad av hiss
- 2014 - Byte av vindsfönster
- 2013 - Byte till ljudisolerade fönster mot Aschbergsgatan.
- 2012 - Byte av circulationspump och temostater.
- 2011 - OVK
- 2009 - Energideklaration

## Styrelsen och övriga funktionärer

### **Ordinarie styrelseledamöter**

Robert Carlund  
Sebastian Thomsen  
Thomas Fredriksson  
Amanda Hackman  
Christina Wedenmark

Ordförande

**Valda t.o.m. årsstämman**

### **Styrelsesuppleanter**

Erika Ekstrand Adolfsson  
Helen Carlund

**Valda t.o.m. årsstämman**

### **Ordinarie revisorer**

Johan Rindeborg

**Valda t.o.m. årsstämman**

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och förväntas vara väl rustad att möta framtida kostnader. Med en stark ekonomisk grund och god soliditet har föreningen tillräckliga resurser för att hantera sina åtaganden på ett långsiktigt sätt.

at SK

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	624	312	694	698	706
Resultat efter finansiella poster	128	-227	217	113	177
Avgiftsnivå per m2	519	259	576	576	576
Underhållsfond per m2	887	786	684	645	589
Skuld per m2	2 606	2 635	2 664	2 694	2 723
Soliditet (%)	72,0	71,6	72,1	67,6	68,5

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 030 999	88 000	943 391	1 210 602	-227 222	7 045 770
Disposition av föregående års resultat:			121 800	-349 022	227 222	0
Årets resultat					101 686	101 686
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 030 999</b>	<b>88 000</b>	<b>1 065 191</b>	<b>861 580</b>	<b>101 686</b>	<b>7 147 456</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	861 580
årets vinst	101 686
	<b>963 266</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgeenlig reservering	121 800
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	841 466
	<b>963 266</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*al*

*at*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	623 769	311 652
		<b>623 769</b>	<b>311 652</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-25 128	-20 223
Driftskostnader	4	-333 172	-349 916
Övriga kostnader	5	-6 039	-9 128
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 562	-132 562
		<b>-496 901</b>	<b>-511 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 868</b>	<b>-200 177</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		649	484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 831	-27 529
		<b>-25 182</b>	<b>-27 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 686</b>	<b>-227 222</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 686</b>	<b>-227 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 686</b>	<b>-227 222</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	10 203 654	10 336 216
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	194 572	194 572
		<b>10 398 226</b>	<b>10 530 788</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 398 226</b>	<b>10 530 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 727	0
Övriga fordringar		5 161	4 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 288	12 816
		<b>42 176</b>	<b>16 931</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 159 663</b>	<b>982 404</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 201 839</b>	<b>999 335</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 600 065</b>	<b>11 530 123</b>

ll

at

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 030 999	5 030 999
Kapitaltillskott		1 205 593	1 205 593
Uppåtelseavgifter		88 000	88 000
Fond för yttre underhåll		1 065 191	943 391
		<b>7 389 783</b>	<b>7 267 983</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		861 580	1 210 602
Årets resultat		101 686	-227 222
		<b>963 266</b>	<b>983 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 353 049</b>	<b>8 251 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	9	3 095 000	3 130 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 095 000</b>	<b>3 130 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		35 000	35 000
Leverantörsskulder		21 130	22 546
Aktuella skatteskulder		1 717	997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 169	90 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>152 016</b>	<b>148 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 600 065</b>	<b>11 530 123</b>

OK  
ST

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		101 686	-227 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		132 562	132 562
Betald skatt		211	-1 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>234 459</b>	<b>-95 687</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-23 727	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 009	22 721
Förändring av leverantörsskulder		-1 416	-9 563
Förändring av kortfristiga skulder		3 952	36 201
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>212 259</b>	<b>-46 328</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-35 000	-35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>177 259</b>	<b>-81 328</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		982 404	1 063 731
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 159 663</b>	<b>982 403</b>

et  
AL



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt stadgarna.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Not 1 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 100 000	4 100 000
	<b>4 100 000</b>	<b>4 100 000</b>

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	623 306	311 653
Övriga avgifter	463	-1
	<b>623 769</b>	<b>311 652</b>

Föreningen hade avgiftsfria månader som påverkande omsättningen 2021

de  
at  
SS

**Not 3 Reparationer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparation Gemensamma utrymmen	-12 188	0
Reparation trapphus	0	-9 470
Reparation inst. hissar	-4 263	-2 375
Reparation av installationer	-5 671	0
Reparatioin sanering	-3 006	0
Reparation balkonger	0	-8 378
	<b>-25 128</b>	<b>-20 223</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppvärmning	-136 413	-149 178
Elavgifter för drivkraft & belysning	-9 575	-6 525
Vatten	-37 676	-35 417
Sophämtning	-36 232	-33 120
Försäkringspremie fastighet	-28 198	-27 761
Kabel-TV	-15 817	-15 089
Fastighetsskatt	-18 228	-17 508
Ekonomiadministration	-14 650	-23 564
Fastighetsskötsel	-36 383	-41 754
	<b>-333 172</b>	<b>-349 916</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisorarvode	-5 250	-5 000
Bankkostnader	0	-1 850
Övriga kostnader	-789	-2 278
	<b>-6 039</b>	<b>-9 128</b>

*al*

*at*

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 108 204	13 108 204
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 108 204</b>	<b>13 108 204</b>
Ingående avskrivningar	-2 771 989	-2 639 427
Årets avskrivningar	-132 562	-132 562
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 904 551</b>	<b>-2 771 989</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 203 653</b>	<b>10 336 215</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	10 203 653	10 336 215
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	28 000 000
	<b>40 200 000</b>	<b>40 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 346 787	4 479 349
Bokfört värde mark	5 856 866	5 856 866
	<b>10 203 653</b>	<b>10 336 215</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	194 572	194 572
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 572</b>	<b>194 572</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 572</b>	<b>194 572</b>

Här bokförs nu enbart kostnader som kan hänföras till vindsprojektet

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 955 000	2 990 000
	<b>2 955 000</b>	<b>2 990 000</b>

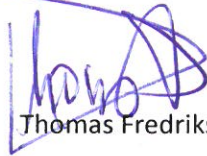
Lånenummer - Ränta - Villkorsändring  
 15111267 - 0,83 % - 2026-02-28  
 15111429 - 0,80 % - 2024-04-28  
 40431640 - 0,78 % - 2024-03-28

*at*  
*SA*

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.



Robert Carlund  
Ordförande



Thomas Fredriksson

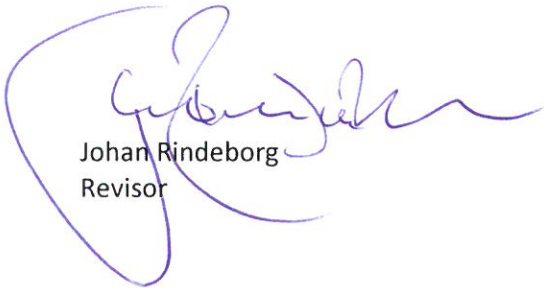


Sebastian Thomsen



Amanda Hackman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22



Johan Rindeborg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ingeborg-Louise

Organisationsnummer 716444-1656

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ingeborg-Louise för räkenskapsåret 2022.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ingeborg-Louise för räkenskapsåret 2022.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

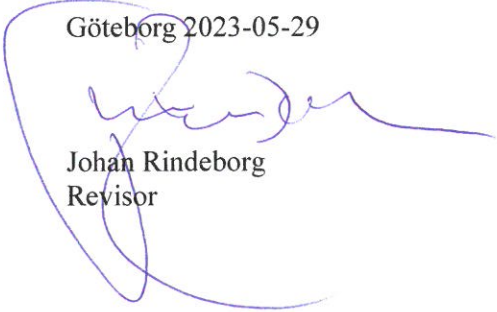
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Göteborg 2023-05-29



Johan Rindeborg  
Revisor

