

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

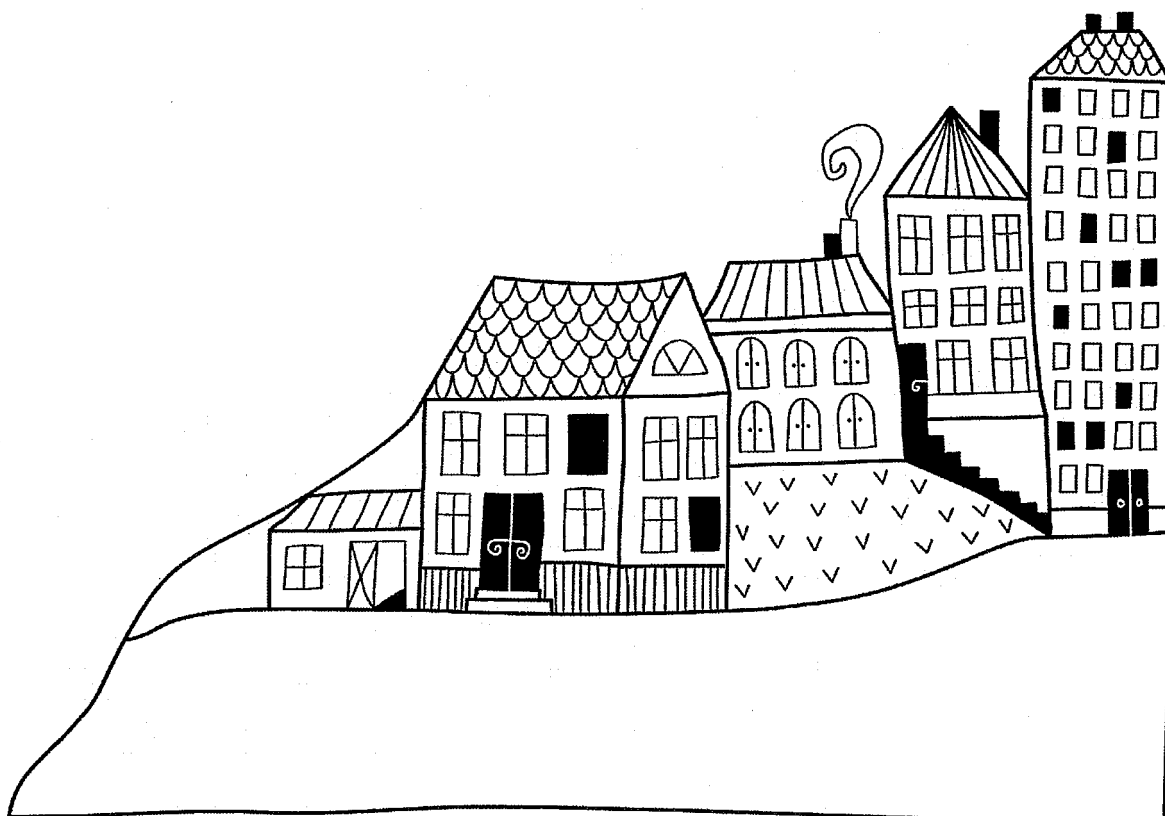
BRF Ingebäckslyckan 1
Org nr: 769612-0976



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ingebäckslucky 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 779 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kärre 11:185 och 11:189 i Göteborgs Kommun.

På fastigheterna finns åtta byggnader i 2 1/2-plan med 133 lägenheter uppförda. Under 2015 har föreningens gamla expedition byggts om till lägenhet så nu har föreningen 134 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1993.

Fastigheternas adress är Ingebäckslucky 1-132 i Hisings Kärre. Dessutom äger föreningen fastigheterna Kärre 11:21 och 11:140.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinovas försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
9	61	34	28	2	134

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
37	30	62

Total tomtarea: 8 914 m²

Total bostadsarea: 10 349 m²

Varav hyresrätter: 21 m²

Föregående års
taxeringsvärde 117 293 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens 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 357 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Jarlsten	Ordförande	2018
Anna Lejsund	Vice Ordförande	2018
Kofi Gyan	Sekreterare	2018
Carina Vesterelve	Ledamot	2018
Andreas Strömstedt	Ledamot	2019
Pia Bergqvist	Ledamot	2019
Timo Silvenoinen	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jorma Kiprianoff	2018
Helena Björkman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sophie Skoog	Föreningsrevisor
Moore Stephens Ranby AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kyriakos Mylonas	Sammankallande
Christian Hafström	
Claudio Loyer Vergara	

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 169.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168.

Föreningens bränsleavgift, hyra p-plats och hyra carport samt garage ändrades 2017-10-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 477	8 433	8 291	4 874	3 841
Resultat efter finansiella poster	2 534	1 275	1 249	615	596
Årets resultat	2 534	1 275	1 248	615	596
Resultat exklusive avskrivningar	3 779	2 520	2 536	1 396	884
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 752	1 493	1 508	640	546
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	99	99	99	73	33
Balansomslutning	162 901	160 940	158 556	162 145	79 218
Soliditet %	48	47	46	44	44
Likviditet %	655	472	308	633	538
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	677	677	677	674	674
Bränsletillägg, kr/m ²	95	91	91	91	91
Underhållsfond, kr/m ²	993	891	868	838	741
Lån, kr/m ²	8 058	8 090	8 139	8 618	8 718

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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 697 810	1 122 190	9 224 324	-4 626 148	1 274 960
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 274 960	-1 274 960
Reservering underhållsfond			1 027 289	-1 027 289	
Årets resultat					2 533 644
Vid årets slut	68 697 810	1 122 190	10 251 613	-4 378 477	2 533 644

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 351 187
Årets resultat	2 533 644
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 027 289
Summa	-1 844 832

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 844 832
-----------------------------------	--------------------

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 476 574	8 433 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	426 475	385 326
Summa rörelseintäkter		8 903 049	8 818 824
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 723 056	-3 737 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-924 260	-958 356
Personalkostnader	Not 6	-219 163	-235 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 245 293	-1 245 293
Summa rörelsekostnader		-5 111 773	-6 176 990
Rörelseresultat		3 791 276	2 641 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 263	24 094
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 283 896	-1 390 968
Summa finansiella poster		-1 257 633	-1 366 874
Resultat efter finansiella poster		2 533 644	1 274 960
Årets resultat		2 533 644	1 274 960

2

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	149 919 009	151 121 536
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	226 247	269 013
Summa materiella anläggningstillgångar		150 145 256	151 390 549
Summa anläggningstillgångar		150 145 256	151 390 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	14 720	8 965
Övriga fordringar	Not 13	8 089	8 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	128 274	124 990
Summa kortfristiga fordringar		151 083	142 682
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 604 475	9 408 027
Summa kassa och bank		12 604 475	9 408 027
Summa omsättningstillgångar		12 755 558	9 550 709
Summa Tillgångar		162 900 814	160 941 258

✓

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	69 820 000	69 820 000	
Fond för yttre underhåll	10 251 613	9 224 324	
Summa bundet eget kapital	80 071 613	79 044 324	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 378 476	-4 626 148	
Årets resultat	2 533 644	1 274 960	
Summa fritt eget kapital	-1 844 832	-3 351 187	
Summa eget kapital	78 226 781	75 693 137	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	82 726 000	83 226 000
Summa långfristiga skulder		82 726 000	83 226 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 18	154 109	226 045
Skatteskulder	Not 19	61 312	41 920
Övriga skulder	Not 20	91 248	110 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 141 364	1 143 342
Summa kortfristiga skulder		1 948 033	2 022 121
Summa Eget kapital och Skulder		162 900 814	160 941 258

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 år
Standardförbättringar	Linjär	10-30 år
Maskininventarier	Linjär	10-20 år
Maskiner	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	10-20 år
Markanläggningar	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 988 560	6 956 510
Hyror, bostäder	39 876	97 274
Hyror, garage	211 463	203 357
Hyror, p-platser	274 784	261 534
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-17 189
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 004	-1 331
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 243	-2 047
Bränsleavgifter, bostäder	980 138	935 389
Summa nettoomsättning	8 476 574	8 433 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	2 660	5 400
IT-avgifter	335 596	335 808
Övriga ersättningar	29 344	0
Fakturerade kostnader	39 208	12 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	39
Övriga rörelseintäkter	18 329	16 932
Försäkringsersättningar	1 338	15 000
Summa övriga rörelseintäkter	426 475	385 326

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-780 910
Reparationer	-356 940	-781 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 510	-192 306
Försäkringspremier	-67 179	-62 211
Övriga utgifter, köpta tjänster	-36 883	0
Snö- och halkbekämpning	-70 509	-48 375
Drift och förbrukning, övrigt	-5 156	0
Förbrukningsinventarier	-55 918	-18 685
Vatten	-316 116	-319 130
Fastighetsel	-110 177	-101 572
Uppvärmning	-907 709	-954 299
Sophantering och återvinning	-241 155	-219 810
Förvaltningsarvode drift (Trädgård- fastighetsskötsel och städning)	-356 805	-259 449
Summa driftkostnader	-2 723 056	-3 737 749

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk	-469 274	-381 307
IT-kostnader	-356 609	-432 734
Arvode, yrkesrevisorer	-28 390	-20 484
Övriga förvaltningskostnader	-17 383	-2 841
Kreditupplysningar	-1 875	-3 807
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 096	0
Fritidsmedel	0	-3 530
Kontorsmateriel	0	-8 004
Telefon och porto	0	-260
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-191
Serviceavgifter	0	-3 015
Köpta tjänster	-3 960	0
Konsultarvoden	0	-19 953
Bankkostnader	-4 873	-3 726
Kostnader för lägenhetsförsäljning	0	-77 000
Övriga externa kostnader	-1 800	-1 504
Summa övriga externa kostnader	-924 260	-958 356

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-131 400	-137 241
Övriga ersättningar	-9 309	-8 865
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 926	-34 202
Övriga personalkostnader	-1 400	0
Sociala kostnader	-52 128	-55 284
Summa personalkostnader	-219 163	-235 592

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-941 749	-941 749
Avskrivning Markanläggningar	-31 369	-31 369
Avskrivning Markinventarier	-43 713	-43 713
Avskrivningar tillkommande utgifter	-185 696	-185 696
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 922	-9 922
Avskrivning Installationer	-32 844	-32 844
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 245 293	-1 245 293

2

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 816
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	19	175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	0
Övriga ränteintäkter	26 090	19 103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 263	24 094

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 283 896	-1 390 968
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 283 896	-1 390 968

2

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 214 769	107 214 769
Mark	45 094 663	45 094 663
Tillkommande utgifter	5 256 112	5 256 112
Markanläggning	313 686	313 686
Markinventarier	1 155 001	1 155 001
	159 034 231	159 034 231
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	159 034 231	159 034 231

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 505 883	-4 564 134
Tillkommande utgifter	-1 513 711	-1 328 014
Markanläggningar	-190 308	-158 939
Markinventarier	-702 793	-659 080
	- 7 912 695	- 6 710 167

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-941 749	-941 749
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-185 696	-185 696
Årets avskrivning markanläggningar	-31 369	-31 369
Årets avskrivning markinventarier	-43 713	-43 713
	- 1 202 527	- 1 202 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 115 222	- 7 912 694

Restvärde enligt plan vid årets slut

	149 919 009	151 121 535
Varav		
Byggnader	100 767 137	101 708 885
Mark	45 094 663	45 094 663
Tillkommande utgifter	3 556 705	3 742 401
Markanläggningar	92 009	123 378
Markinventarier	408 495	452 208

Taxeringsvärden

Byggnader	89 722 000	89 722 000
Mark	27 571 000	27 571 000
Totalt taxeringsvärde	117 293 000	117 293 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	99 219	99 219
Installationer	343 383	343 383
	442 602	442 602
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	442 602	442 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-59 532	-49 610
Installationer	-114 057	-81 213
	- 173 589	- 130 823
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-9 922	-9 922
Installationer	-32 844	-32 844
	- 42 766	- 42 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 216 355	- 173 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	226 247	269 013
Varav		
Maskiner och inventarier	29 765	39 687
Installationer	196 482	229 326

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 720	6 145
Kundfordringar	0	2 820
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 720	8 965

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 089	8 727
Summa övriga fordringar	8 089	8 727

2

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 487	67 179
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 787	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	57 811
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 274	124 990

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 869	12 530
Bankmedel	7 395 258	6 662 185
Transaktionskonto	5 207 348	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 744 591
Summa kassa och bank	12 604 475	9 408 027

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	83 226 000	83 726 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	82 726 000	83 226 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,84 %	2018-04-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	3,41 %	2018-04-27	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	3,44%	2018-04-27	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2018-09-30	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	0,87%	2018-12-31	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	0,87%	2018-12-31	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2019-09-30	14 375 000,00	0,00	500 000,00	13 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-09-30	8 851 000,00	0,00	0,00	8 851 000,00
SWEDBANK	1,45%	2021-04-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,45%	2021-04-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			83 726 000,00	0,00	500 000,00	83 226 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

2

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	154 109	226 045
Summa leverantörsskulder	154 109	226 045

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	61 312	41 920
Summa skatteskulder	61 312	41 920

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	79 471	84 952
Övriga skulder	0	13 050
Mottagna depositioner	10 450	8 550
Skuld sociala avgifter och skatter	1 327	4 262
Summa övriga skulder	91 248	110 814

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	15 000	0
Upplupna sociala avgifter	5 000	0
Upplupna räntekostnader	167 874	210 441
Upplupna elkostnader	20 000	9 925
Upplupna vattenavgifter	76 000	42 692
Upplupna värmekostnader	95 000	133 951
Upplupna kostnader för renhållning	35 000	24 639
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 500	30 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	655 990	690 944
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 141 364	1 143 342

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	97 200 000	97 200 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

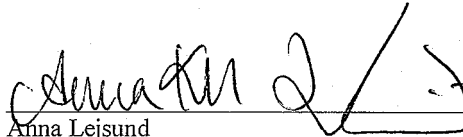
Styrelsens underskrifter

HISINGS KÄRRA 180605

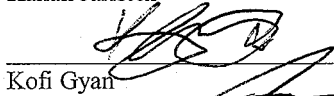
Ort och datum



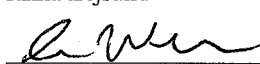
Håkan Jarlsten



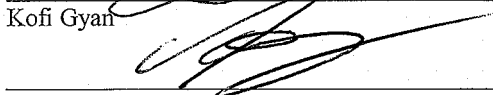
Anna Lejsund



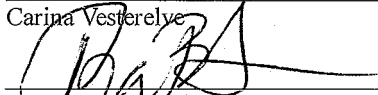
Kofi Gyan



Carina Vesterelye



Andreas Strömstedt



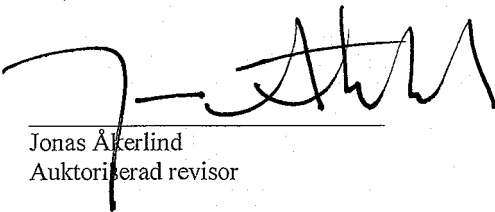
Pia Bergqvist



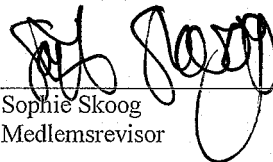
Timo Silvenoinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 180605.

Moore Stephens Ranby AB



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Sophie Skoog
Medlemsrevisor

BRF Ingebäckslyckan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ingebäckslyckan 1 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingebäckslyckan 1

Org.nr. 769612-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingebäckslyckan 1 för år 2017.

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 2017 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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:

2

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1 för år 2017 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

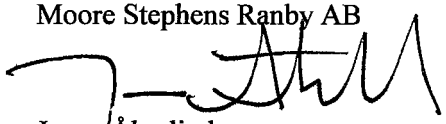
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

2

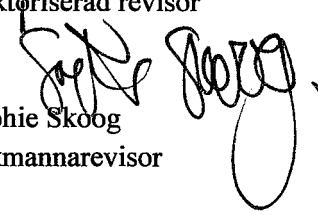
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 5 juni 2018

Moore Stephens Ranby AB



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Sophie Skoog
Lekmannarevisor