



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ingebäckslyckan 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingebäckslyckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Åsa Pia Bergqvist	Ledamot
Eva Helena Ekbäck	Ledamot
Nina Elisabeth Eknander	Ledamot
Tomas Güven	Ledamot
Håkan Bruce Jarlsten	Ledamot
Kofi Nyame Gyan	Ledamot
Agne Andreas Strömstedt	Ledamot

Arnela Beslic	Suppleant
Selma Hamza	Suppleant
Oliver Karl Hartwig Schäfer	Suppleant
Timo Juhani Silvennoinen	Suppleant
Rune Tommie Håkan Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Arnela Beslic, Eva Helena Ekbäck, Selma Hamza, Håkan Bruce Jarlsten och Agne Andreas Strömstedt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Åkerlind
Sophie Skoog

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Moore Stephens Ranby AB

Valberedning

Christian Hafström
Claudio Loyer Vergara
Kyriakos Mylonas

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kärra 11:21	1993	Göteborg
Kärra 11:140	2015	Göteborg
Kärra 11:185	1993	Göteborg
Kärra 11:21	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

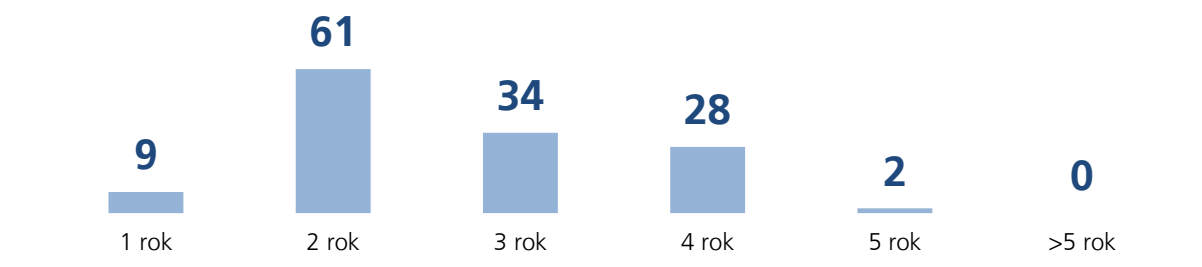
Fastigheterna bebyggdes 1993 - 1994 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 349 m², varav 10 349 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Lyckalen

Kommentar

Lokal som medlemmar får hyra för
ex. kalas, dop m.m.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt	2018	Fasaden tvättades under våren 2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rostskyddsbehandla lyktstolpar	2019	Rostskyddsbehandla våra lyktstolpar i förebyggande syfte.
Lekplatser	2019	Besiktning och underhåll
Ventilation och OVK	2019	Ventilationen kommer att ses över och åtgärdas i de lägenheter där det krävs. Samt OVK.
Genomgång av värmesystemet/radiatorerna/termostater	2020	
Underhåll av trä och stål i entré och fasad	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

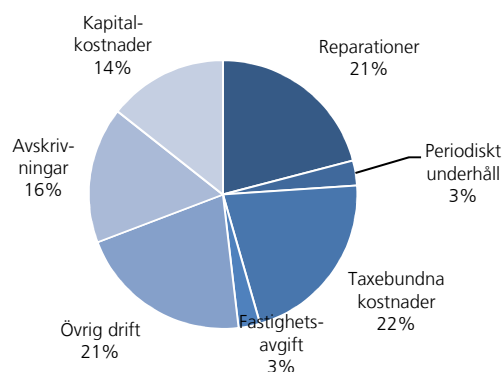
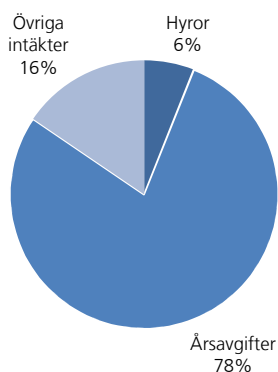
Avtal

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 604 475
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	9 172 542
Finansiella intäkter	23 629
Minskning kortfristiga fordringar	67 622
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	9 263 793
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 234 769
Finansiella kostnader	1 090 386
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	61 811
	6 886 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 981 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 376 828

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

Medlemslägenheter: 134 st
Överlåtelse under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 186
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 182

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	677	677	677
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 010	8 058	8090	8139
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	9	7
Värmekostnad/m ² totalyta	100	79	87	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	31	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	124	127	184
Soliditet (%)	48	48	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 627	2 534	1275	1249
Nettoomsättning (tkr)	9 172	8 844	8433	8291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 424 m² bostäder och 495 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	68 697 810	0	0	68 697 810
Upplåtelseavgifter	1 122 190	0	0	1 122 190
Fond för yttre underhåll	12 229 480	1 977 867	0	10 251 613
S:a bundet eget kapital	82 049 480	1 977 867	0	80 071 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 822 699	-1 977 867	2 533 644	-4 378 476
Årets resultat	1 627 457	1 627 457	-2 533 644	2 533 644
S:a ansamlad förlust	-2 195 243	-350 410	0	-1 844 832
S:a eget kapital	79 854 237	1 627 457	0	78 226 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 627 457
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 844 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 977 867
summa balanserat resultat	-2 195 243

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

224 153
-1 971 090

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 171 792	8 844 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750	58 887
Summa rörelseintäkter		9 172 542	8 903 049
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 403 033	-2 723 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-685 902	-924 260
Personalkostnader	Not 6	-145 834	-219 163
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 243 560	-1 245 293
Summa rörelsekostnader		-6 478 329	-5 111 773
RÖRELSERESULTAT		2 694 213	3 791 276
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 629	26 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 090 386	-1 283 896
Summa finansiella poster		-1 066 757	-1 257 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 627 457	2 533 644
ÅRETS RESULTAT		1 627 457	2 533 644

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	148 718 214	149 919 009
Maskiner	Not 9	19 843	29 765
Inventarier	Not 10	163 638	196 482
Summa materiella anläggningstillgångar		148 901 695	150 145 256
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 901 695	150 145 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 604	14 720
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 226 803	8 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	80 502	128 274
Summa kortfristiga fordringar		8 311 909	151 083
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 752 855	11 955 684
SBC klientmedel i SHB		0	648 791
Summa kassa och bank		6 752 855	12 604 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 064 764	12 755 558
SUMMA TILLGÅNGAR		163 966 459	162 900 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 820 000	69 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	12 229 480	10 251 613
Summa bundet eget kapital		82 049 480	80 071 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 822 699	-4 378 476
Årets resultat		1 627 457	2 533 644
Summa fritt eget kapital		-2 195 243	-1 844 832
SUMMA EGET KAPITAL		79 854 237	78 226 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	82 226 000	82 726 000
Summa långfristiga skulder		82 226 000	82 726 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	500 000	500 000
Leverantörsskulder		333 706	154 109
Skatteskulder		25 536	61 312
Övriga skulder		88 139	91 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	938 841	1 141 364
Summa kortfristiga skulder		1 886 222	1 948 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 966 459	162 900 814

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018
Byggnader	120 år
Standardförbättringar	28 år
Markanläggning	10 år
Markinventarier	26 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 197 092	6 988 560
Hyror bostäder	39 876	39 876
Hysesbortfall	0	-18 247
Hyror parkering	192 255	274 784
Hyror garage	321 925	211 463
Kabel-TV intäkter	0	56 180
Bredbandsintäkter	335 596	279 416
Värmeintäkter	1 020 364	980 138
Bastu	1 800	0
Gemensamhetslokal	6 620	400
Solarie	3 685	2 260
Parkering	41 847	0
Överlåtelse	5 600	16 800
Pantsättning	0	12 544
Avgift andrahandsuthyrning	5 307	0
Öresutjämning	-174	-12
	9 171 792	8 844 162

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	38 138
	Fakturerade inkassokostnader	0	1 070
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 338
	Övriga intäkter	750	18 341
		750	58 887
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	18 721
	Fastighetsskötsel beställning	8 650	45 057
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	66 648
	Fastighetsskötsel gård beställning	180 912	228 026
	Snöröjning/sandning	115 518	70 509
	Städning entreprenad	0	33 300
	Städning enligt beställning	6 572	1 934
	Gemensamma utrymmen	12 084	0
	Gård	54 861	0
	Serviceavtal	10 288	0
	Förbrukningsmateriel	10 021	55 918
		398 906	520 114
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 995	8 101
	Lokaler	0	95 000
	Gemensamma utrymmen	0	71 521
	Tvättstuga	35 641	13 670
	Sophantering/återvinning	1 425	0
	Entré/trapphus	50 281	4 315
	Lås	25 930	19 377
	VVS	46 513	23 093
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 963
	Ventilation	8 050	1 525
	Elinstallationer	27 472	21 907
	Huskropp utvändigt	0	965
	Tak	0	3 125
	Garage/parkering	2 034	11 190
	Skador/klotter/skadegörelse	2 473	0
	Vattenskada	1 358 344	145 295
	Övrigt	0	16 458
		1 579 158	444 505
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	120 145	0
	Värmeanläggning	17 970	0
	Fasad	64 125	0
	Garage/parkering	21 913	0
		224 153	0
	Taxebundna kostnader		
	El	110 214	110 177
	Värme	1 036 849	812 709
	Vatten	242 612	316 116
	Sophämtning/renhållning	233 155	236 371
	Grovsopor	15 690	4 784
		1 638 520	1 480 157

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 487	67 179
	Bredband	290 395	0
	Övriga fastighetskostnader	0	12 591
		360 882	79 770
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	201 414	198 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 403 033	2 723 056
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	6 432	0
	Tele- och datakommunikation	77 899	360 569
	Juridiska åtgärder	127 095	0
	Inkassering avgift/hyra	9 450	1 875
	Hyresförluster	3	0
	Förvaltning	0	462 815
	Revisionsarvode extern revisor	24 608	32 873
	Föreningskostnader	29 376	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	307 686	19 359
	Förvaltningsarvoden övriga	28 823	0
	Administration	33 610	44 969
	Konsultarvode	27 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 170	0
	Övriga driftkostnader	0	1 801
		685 902	924 261
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 750	158 006
	Löner	-1 564	7 524
	Kostnadsersättningar	0	105
	Sociala kostnader	34 648	52 128
	Övriga personalkostnader	0	1 400
		145 834	219 163
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	941 749	941 749
	Förbättringar	183 964	185 696
	Markanläggning	31 369	31 369
	Markinventarier	43 713	43 713
	Maskiner	9 922	9 922
	Inventarier	32 844	32 844
		1 243 560	1 245 293

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 034 231	159 034 231
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 034 231	159 034 231
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 115 223	-7 912 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 200 794	-1 202 527
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 316 017	-9 115 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 718 214	149 919 009
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 094 663	45 094 663
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 722 000	89 722 000
	Taxeringsvärde mark	27 571 000	27 571 000
		117 293 000	117 293 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 800 000	114 800 000
	Lokaler	2 493 000	2 493 000
		117 293 000	117 293 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 219	99 219
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 219	99 219
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-69 454	-59 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 922	-9 922
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 376	-69 454
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 843	29 765

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	343 383	343 383
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	343 383	343 383
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 901	-114 057
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 844	-32 844
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-179 745	-146 901
	Redovisat restvärde vid årets slut	163 638	192 482

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	-1 645	8 089
	Klientmedel hos SBC	8 228 448	0
		8 226 803	8 089

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	22 715	70 487
	Bredband	57 787	57 787
		80 502	128 274

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	10 251 613	9 224 324
	Reservering enligt stadgar	1 977 867	1 027 289
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	12 229 480	10 251 613

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,000 %	0	7 000 000	Löst lån
Swedbank	1,450 %	5 000 000	5 000 000	2021-04-23
Swedbank	1,450 %	5 000 000	5 000 000	2021-04-23
Swedbank	0,000 %	0	7 000 000	Löst lån
Handelsbanken	1,070 %	15 000 000	15 000 000	2019-01-02
Handelsbanken	1,220 %	13 375 000	13 875 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,090 %	8 851 000	8 851 000	2020-09-30
Swedbank	0,000 %	0	6 000 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	8 000 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	7 500 000	Löst lån
Swedbank	1,450 %	20 000 000	0	2023-04-25
Swedbank	1,230 %	15 500 000	0	2022-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		82 726 000	83 226 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		82 226 000	82 726 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 226 000 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	11 713	20 000
Värme	147 683	95 000
Vatten	51 620	76 000
Sophämtning	12 422	35 000
Löner	0	15 000
Sociala avgifter	0	5 000
Ränta	119 224	167 874
Avgifter och hyror	596 179	655 990
Reparationer och underhåll	0	71 500
	938 841	1 141 364

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att utföra ett större ventilationsunderhåll och OVK under 2019 Vi ska även genomföra besiktning och underhåll av våra lekplatser samt rostskyddsbehandla våra lyktstolpar under 2019.

Under 2020 ska värmesystem/radiatorer/termostater gås igenom och underhållas samt underhåll av trä och stål i entréer och fasader ska göras.

Styrelsens underskrifter

Hisings Kärra den 19 / 5 2019



Åsa Pia Bergqvist
Ledamot



Eva Helena Ekbäck
Ledamot



Nina Elisabeth Eknander
Ledamot

Tomas Güven
Ledamot



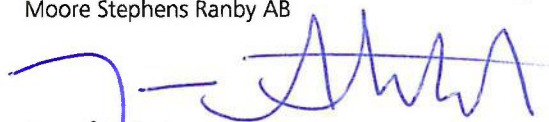
Håkan Bruce Jarlsten
Ledamot

Kofi Nyame Gyan
Ledamot



Agne Andreas Strömstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2019
Moore Stephens Ranby AB



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Sophie Skoog
Medlemsrevisor

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 2018.

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 2018 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.

2

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 2018 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

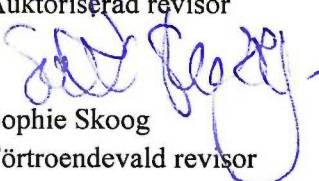
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 22 maj 2019

Moore Stephens Ranby AB



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Sophie Skoog
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 202 000	7 197 092	7 202 000
Hyror bostäder	39 000	39 876	40 000
Hyror parkering	169 000	192 255	176 000
Hyror garage	318 000	321 925	309 000
Bredbandsintäkter	335 000	335 596	336 000
Värmeintäkter	1 021 000	1 020 364	1 021 000
Bastu	0	1 800	0
Gemensamhetslokal	0	6 620	0
Solarie	0	3 685	0
Parkering	0	41 847	0
Överlåtelse	0	5 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 307	0
Öresutjämning	0	-174	0
Övriga intäkter	5 000	750	14 000
	9 089 000	9 172 542	9 098 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-8 650	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-200 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-200 000	-180 912	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-115 518	-65 000
Städning entreprenad	0	0	-45 000
Städning enligt beställning	-20 000	-6 572	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-12 084	0
Gård	-20 000	-54 861	0
Serviceavtal	-11 000	-10 288	-3 000
Förbrukningsmateriel	-41 000	-10 021	-41 000
	-472 000	-398 906	-384 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	-20 995	-400 000
Tvättstuga	0	-35 641	0
Sophantering/återvinning	0	-1 425	0
Entré/trapphus	0	-50 281	0
Lås	0	-25 930	0
VVS	0	-46 513	0
Ventilation	0	-8 050	0
Elinstallationer	0	-27 472	0
Garage/parkering	0	-2 034	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 473	0
Vattenskada	0	-1 358 344	0
	-400 000	-1 579 158	-400 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-234 000
Tvättstuga	0	-120 145	0
Värmeanläggning	0	-17 970	0
Ventilation	-2 680 000	0	0
Fasad	-240 000	-64 125	0
Mark/gård/utemiljö	-16 000	0	0
Garage/parkering	0	-21 913	0
	-2 936 000	-224 153	-234 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-110 214	-107 000
Värme	-847 000	-1 036 849	-1 173 000
Vatten	-317 000	-242 612	-326 000
Sophämtning/renhållning	-247 000	-233 155	-280 000
Grovsopor	-8 000	-15 690	0
	-1 534 000	-1 638 520	-1 886 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-70 487	-68 000
Bredband	-360 000	-290 395	-364 000
	-431 000	-360 882	-432 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-200 000	-201 414	-192 000
	-200 000	-201 414	-192 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-6 432	0
Tele- och datakommunikation	-40 000	-77 899	0
Juridiska åtgärder	-80 000	-127 095	-80 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-9 450	0
Hysesförluster	0	-12 584	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-24 608	-22 000
Föreningskostnader	-30 000	-29 376	-15 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-318 000	-307 686	-308 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-28 823	0
Administration	-20 000	-21 029	-15 000
Konsultarvode	-9 000	-27 750	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-8 170	0
	-557 000	-685 902	-465 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	0	1 564	0
Styrelsearvode	-108 000	-107 560	-108 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-5 190	-10 000
Övriga arvoden	-30 000	0	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-46 000	-34 648	-55 000
	-194 000	-145 834	-203 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-942 000	-941 749	-942 000
Förbättringar	-184 000	-183 964	-186 000
Markanläggning	-32 000	-31 369	-31 000
Markinventarier	-44 000	-43 713	-44 000
Maskiner	-10 000	-9 922	-10 000
Inventarier	-33 000	-32 844	-33 000
	-1 245 000	-1 243 560	-1 246 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 969 000	-6 478 329	-5 442 000
RÖRELSERESULTAT	1 120 000	2 694 213	3 656 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	23 369	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	220	0
Övriga ränteintäkter	0	40	0
Låneräntor	-1 100 000	-1 088 653	-1 144 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 476	0
Övriga räntekostnader	0	-257	0
	-1 100 000	-1 066 757	-1 124 000
RESULTAT	20 000	1 627 457	2 532 000