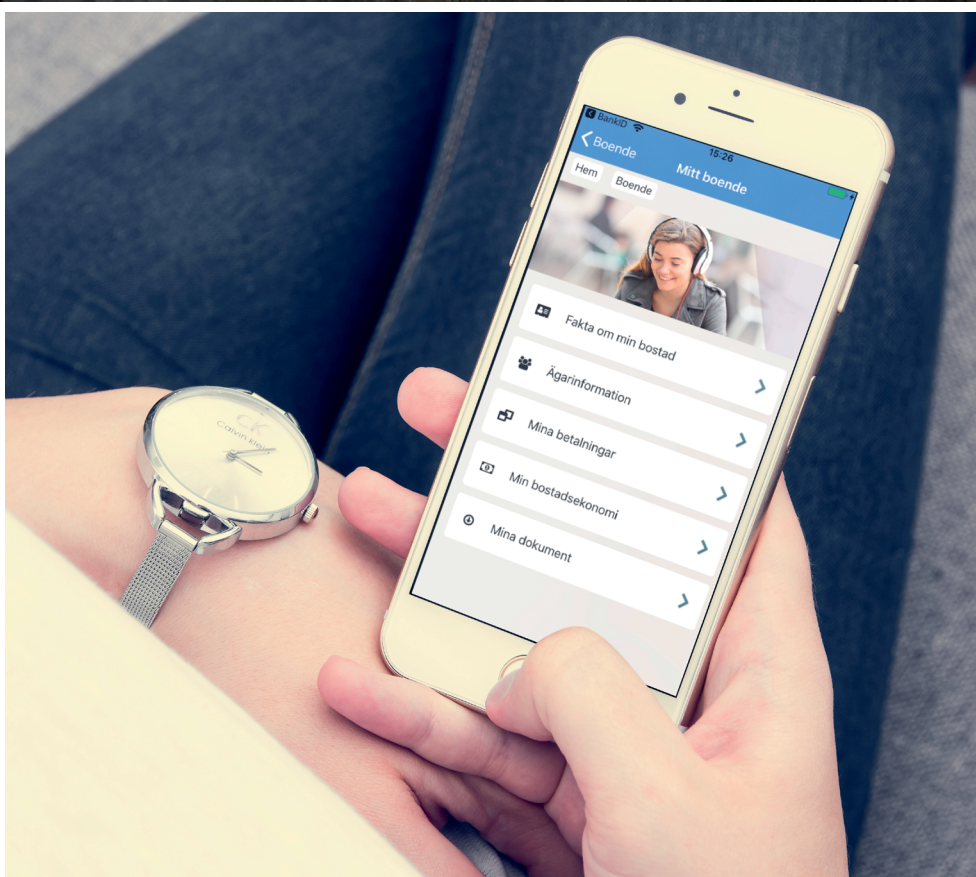




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingebäckslyckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2019-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Nina Eknander	Ordförande
Oliver Schäfer	Vice ordförande
Selma Hamza	Sekreterare
Helena Ekbäck	Kassör
Håkan Jarlsten	Ledamot
Kofi Gyan	Ledamot
Arnela Beslic	Suppleant
Tommie Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nina Eknander, Håkan Jarlsten, Kofi Gyan och Tommie Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Åkerlind
Sofie Skoog
Susanne Arnrudd

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Moore Stephens Ranby AB
Ersätter ordinarie

Valberedning

Christian Hafström
Claudio Loyer Vergara
Kyriakos Mylonas

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-25 med anledning av andra röstningen för ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1993 - 1994 och består av 8 flerbostadshus.

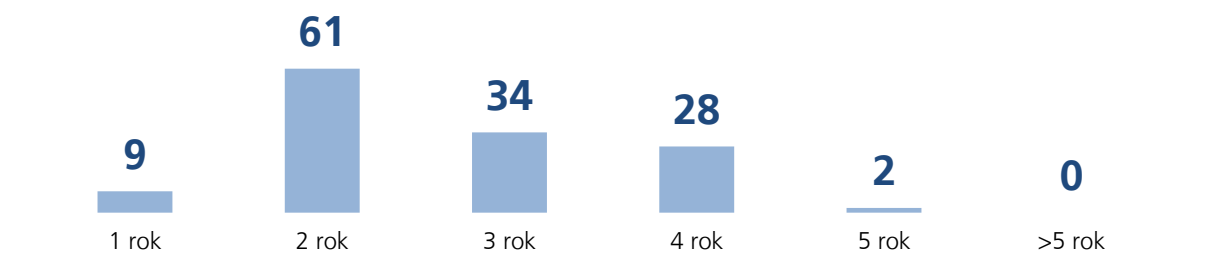
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 678 m², varav 10 373 m² utgör lägenhetsyta och 305 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lyckalen	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.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatsbesiktning	2019	Besiktning av lekplatser är gjorda.
Ventilation och OVK	2019 - 2020	Ventilationen kommer bytas ut i samtliga lägenheter som inte blivit åtgärdade tidigare. Samt OVK.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fogar i fasad	2020	
Betongunderhåll i utemiljöer	2020	
Utbyte av lägenhetsdörrar	2020	
Rostskyddsbehandla lyktstolpar	2020	Rostskyddsbehandla våra lyktstolpar i förebyggande syfte.
Underhåll av trä och stål i entré och fasad	2020	
Genom gång av värmesystemet/radiatorventiler/termostater	2020	
Förrådsgaller byte dörr ca 50 %	2021	Utbyte av skadade förrådsgaller.
Underhåll av lekplatser	2021	Lekplatserna kommer att ses över och säkras upp ytterligare.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

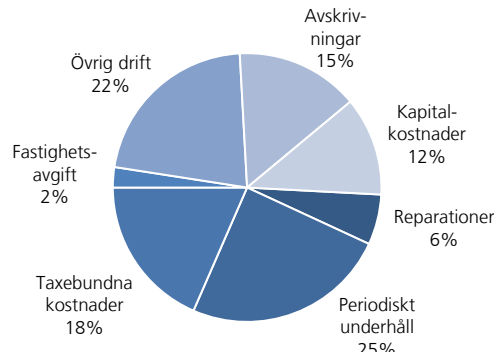
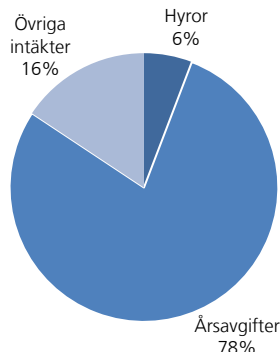
Föreningen har en fortsatt god ekonomi vilket medför att vi kommer kunna utföra större underhållsarbeten under år 2020 utan att behöva förändra i våra avgifter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 981 303	12 604 475
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 173 485	9 172 542
Finansiella intäkter	15 578	23 629
Minskning kortfristiga fordringar	40 319	67 622
Ökning av kortfristiga skulder	291 568	0
	9 520 950	9 263 793
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 198 574	5 234 769
Finansiella kostnader	1 008 894	1 090 386
Ökning av materiella anläggningstillgångar	138 290	0
Minskning av långfristiga skulder	525 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	61 811
	7 870 758	6 886 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 631 495	14 981 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 650 192	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 1 377 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

Vi har under hösten/vintern 2019/2020 genomfört ett underhåll på vår ventilation för att få ett bättre ventilationsflöde i våra lägenheter.

Vi har renoverat en mindre lägenhet som föreningen tidigare har hyrt ut som lagts ut till försäljning år 2020.

Vi har genomfört en större besiktning av husen och dessa avvikelser ska åtgärdas under år 2020 och 2021.

Vi har tecknat ett serviceavtal med Cupola Fire, för att kontrollera och serva vår brandskyddsutrustning. Vi har i samband med detta säkrat upp våra nödutgångar i källargångarna med hänvisningsarmaturer och extra belysning, samt monterat upp brandsläckare vid tvättstugor och i soprummen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st
Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 183

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	697	677	677
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 943	8 010	8 058	8 090
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	89	100	79	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	105	124	127
Soliditet (%)	49	48	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	721	1 627	2 534	1 275
Nettoomsättning (tkr)	9 141	9 172	8 844	8 433

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 373 m² bostäder och 305 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	13 983 194	1 977 867	-224 153	12 229 480
S:a bundet eget kapital	83 803 194	1 977 867	-224 153	82 049 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 948 957	-1 977 867	1 851 610	-3 822 699
Årets resultat	721 168	721 168	-1 627 457	1 627 457
S:a ansamlad förlust	-3 227 789	-1 256 699	224 153	-2 195 243
S:a eget kapital	80 575 405	721 168	0	79 854 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	721 168
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 971 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 977 867
summa balanserat resultat	-3 227 789

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	1 650 000
	-1 577 789

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 141 026	9 171 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 459	750
Summa rörelseintäkter		9 173 485	9 172 542
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 136 577	-4 403 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-795 961	-685 902
Personalkostnader	Not 6	-266 036	-145 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 260 427	-1 243 560
Summa rörelsekostnader		-7 459 001	-6 478 329
RÖRELSERESULTAT		1 714 484	2 694 213
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 578	23 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 894	-1 090 386
Summa finansiella poster		-993 316	-1 066 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		721 168	1 627 457
ÅRETS RESULTAT		721 168	1 627 457

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	147 517 420	148 718 214
Maskiner	Not 9	9 921	19 843
Inventarier	Not 10	252 217	163 638
Summa materiella anläggningstillgångar		147 779 558	148 901 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 779 558	148 901 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 604
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	16 263 414	8 226 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 046	80 502
Summa kortfristiga fordringar		16 286 460	8 311 909
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		388 177	6 752 855
Summa kassa och bank		388 177	6 752 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 674 637	15 064 764
SUMMA TILLGÅNGAR		164 454 195	163 966 459

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 820 000	69 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	13 983 194	12 229 480
Summa bundet eget kapital		83 803 194	82 049 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 948 957	-3 822 699
Årets resultat		721 168	1 627 457
Summa fritt eget kapital		-3 227 789	-2 195 243
SUMMA EGET KAPITAL		80 575 405	79 854 237
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	58 500 000	82 226 000
Summa långfristiga skulder		58 500 000	82 226 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 701 000	500 000
Leverantörsskulder		427 623	333 706
Skatteskulder		8 245	25 536
Övriga skulder		81 653	88 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 160 269	938 841
Summa kortfristiga skulder		25 378 790	1 886 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 454 195	163 966 459

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).

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Standardförbättringar	28 år	28 år
Markanläggning	10 år	10 år
Markinventarier	26 år	26 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 202 496	7 197 092
Hyror bostäder	13 292	39 876
Hyror parkering	192 132	192 255
Hyror garage	326 203	321 925
Hyror carport	644	0
Bredbandsintäkter	338 352	335 596
Värmeintäkter	1 026 264	1 020 364
Bastu	1 200	1 800
Gemensamhetslokal	3 700	6 620
Solarie	2 890	3 685
Parkering	29 418	41 847
Överlåtelse	0	5 600
Avgift andrahandsuthyrning	4 649	5 307
Öresutjämning	-215	-174
	9 141 026	9 171 792

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	30 349	0
Övriga intäkter	2 110	750
	32 459	750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	21 253	8 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	136 711	180 912
	Snöröjning/sandning	101 531	115 518
	Städning enligt beställning	0	6 572
	Gemensamma utrymmen	0	12 084
	Gård	30 196	54 861
	Serviceavtal	1 245	10 288
	Förbrukningsmateriel	20 041	10 021
	Brandskydd	71 514	0
		382 491	398 906
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 995
	Tvättstuga	13 229	35 641
	Sophantering/återvinning	0	1 425
	Entré/trapphus	0	50 281
	Lås	0	25 930
	Installationer	12 443	0
	VVS	63 739	46 513
	Ventilation	17 858	8 050
	Elinstallationer	143 124	27 472
	Balkonger/altaner	2 131	0
	Mark/gård/utemiljö	2 063	0
	Garage/parkering	38 711	2 034
	Skador/klotter/skadegörelse	7 854	2 473
	Vattenskada	210 147	1 358 344
		511 299	1 579 158
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	435 706	0
	Tvättstuga	0	120 145
	Värmeanläggning	0	17 970
	Ventilation	1 650 000	0
	Fasad	0	64 125
	Garage/parkering	0	21 913
		2 085 706	224 153
	Taxebundna kostnader		
	El	116 122	110 214
	Värme	945 621	1 036 849
	Vatten	270 362	242 612
	Sophämtning/renhållning	210 782	233 155
	Grovsopor	19 157	15 690
		1 562 044	1 638 520
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 809	70 487
	Bredband	317 827	290 395
		386 636	360 882
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	208 401	201 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 136 577	4 403 033

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	6 394	6 432
	Tele- och datakommunikation	24 529	77 899
	Juridiska åtgärder	81 642	127 095
	Inkassering avgift/hyra	3 825	9 450
	Hysesförluster	0	12 584
	Revisionsarvode extern revisor	25 594	24 608
	Föreningskostnader	13 906	29 376
	Fritids- och trivselkostnader	2 878	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	515 572	307 686
	Förvaltningsarvoden övriga	6 094	28 823
	Administration	9 743	21 029
	Korttidsinventarier	22 293	0
	Konsultarvode	75 161	27 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 330	8 170
		795 961	685 902

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	169 229	112 750
	Löner	33 210	-1 564
	Sociala kostnader	63 597	34 648
		266 036	145 834

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	941 749	941 749
	Förbättringar	183 964	183 964
	Markanläggning	31 369	31 369
	Markinventarier	43 713	43 713
	Maskiner	9 922	9 922
	Inventarier	49 711	32 844
		1 260 427	1 243 560

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 034 231	159 034 231
	Utgående anskaffningsvärde	159 034 231	159 034 231
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 316 017	-9 115 223
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 200 794	-1 200 794
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 516 811	-10 316 017
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 517 420	148 718 214
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 094 663	45 094 663
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 517 000	89 722 000
	Taxeringsvärde mark	51 009 000	27 571 000
		150 526 000	117 293 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	148 000 000	114 800 000
	Lokaler	2 526 000	2 493 000
		150 526 000	117 293 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 219	99 219
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 219	99 219
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 376	-69 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 922	-9 922
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 298	-79 376
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 921	19 843

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	343 383	343 383
	Nyanskaffningar	138 290	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	481 673	343 383
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-179 745	-146 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 711	-32 844
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-229 456	-179 745
	Redovisat restvärde vid årets slut	252 217	163 638

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 096	-1 645
	Klientmedel hos SBC	16 243 318	8 228 448
		16 263 414	8 226 803

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	23 046	22 715
	Bredband	0	57 787
		23 046	80 502

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	12 229 480	10 251 613
	Reservering enligt stadgar	1 977 867	1 977 867
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-224 153	0
	Vid årets slut	13 983 194	12 229 480

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,230 %	15 500 000	15 500 000	2022-04-25
Swedbank	1,450 %	20 000 000	20 000 000	2023-04-25
Swedbank	1,450 %	5 000 000	5 000 000	2021-04-23
Swedbank	1,450 %	5 000 000	5 000 000	2021-04-23
Handelsbanken	0,680 %	14 850 000	15 000 000	2020-01-02
Handelsbanken	0,610 %	13 000 000	13 375 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,090 %	8 851 000	8 851 000	2020-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		82 201 000	82 726 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 701 000	-500 000	
		58 500 000	82 226 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 451 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	97 200 000	97 200 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	9 793	11 713
Värme	142 074	147 683
Vatten	67 168	51 620
Sophämtning	12 056	12 422
Ränta	103 786	119 224
Avgifter och hyror	632 366	596 179
Periodiskt underhåll	193 026	0
	1 160 269	938 841

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer under år 2020 genomföra ett omfattande underhåll av våra fasader, både i fogar och träpanel samt kring vissa fönsterpartier.

I samband med detta kommer vi se över olika betong delar som är i behov av underhåll, så som trappor till lägenheter samt källarnedgångar. Även lägenhetsdörrar kommer att bytas ut under år 2020.

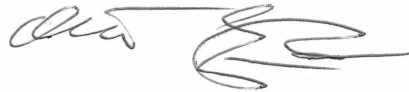
Vi början av år 2020 kommer injustering av vårt värmesystem ske där termostater och radiatorventiler byts ut, för att skapa en bättre värmebalans i samtliga lägenheter.

Styrelsens underskrifter

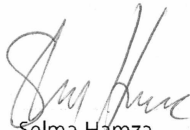
GÖTEBORG den 23 / 4 2020



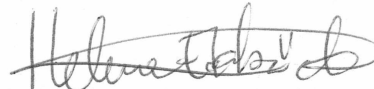
Nina Eknander
Ordförande



Oliver Schäfer
Vice ordförande



Selma Hamza
Sekreterare



Helena Ekbäck
Kassör

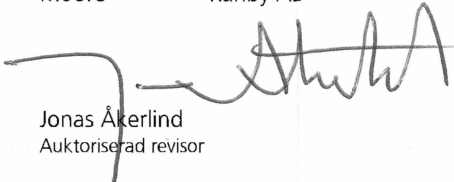


Håkan Jarlsten
Ledamot



Kofi Gyan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020
Moore Ranby AB



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Susanne Arntud
Intern revisorssuppleant (ersätter ordinarie medlemsrevisor)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1

Org.nr. 769612-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1 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.

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:

- 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 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. 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.

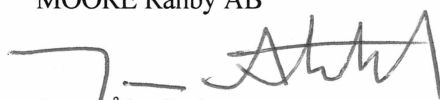
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

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 26 maj 2020

MOORE Ranby AB



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Susanne Arnudd
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	7 202 000	7 202 496	7 202 000
Hyror bostäder	0	13 292	39 000
Hyror parkering	183 000	192 132	169 000
Hyror garage	325 000	326 203	318 000
Hyror carport	0	644	0
Bredbandsintäkter	338 000	338 352	335 000
Värmeintäkter	1 041 000	1 026 264	1 021 000
Bastu	1 000	1 200	0
Gemensamhetslokal	6 000	3 700	0
Solarie	4 000	2 890	0
Parkering	30 000	29 418	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	4 649	0
Öresutjämning	0	-215	0
Försäkringsersättning	0	30 349	0
Övriga intäkter	0	2 110	5 000
	9 134 000	9 173 485	9 089 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-21 253	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-200 000	-136 711	-200 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-101 531	-100 000
Städning entreprenad	-120 000	0	0
Städning enligt beställning	-10 000	0	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-40 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Gård	-20 000	-30 196	-20 000
Serviceavtal	-11 000	-1 245	-11 000
Förbrukningsmateriel	-33 000	-20 041	-41 000
Brandskydd	-10 000	-71 514	0
	-544 000	-382 491	-472 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-13 229	0
Installationer	0	-12 443	0
VVS	0	-63 739	0
Ventilation	0	-17 858	0
Elinstallationer	0	-143 124	0
Balkonger/altaner	0	-2 131	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 063	0
Garage/parkering	0	-38 711	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 854	0
Vattenskada	0	-210 147	0
	-400 000	-511 299	-400 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-435 706	0
Entré/trapphus	-2 937 000	0	0
Värmeanläggning	-1 003 000	0	0
Ventilation	0	-1 650 000	-2 680 000
Elinstallationer	-13 000	0	0
Fasad	-3 356 000	0	-240 000
Fönster	-300 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-95 000	0	-16 000
	-7 704 000	-2 085 706	-2 936 000

Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-116 122	-115 000
Värme	-1 079 000	-945 621	-847 000
Vatten	-243 000	-270 362	-317 000
Sophämtning/renhållning	-243 000	-210 782	-247 000
Grovsopor	-10 000	-19 157	-8 000
	-1 690 000	-1 562 044	-1 534 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-68 809	-71 000
Bredband	-353 000	-317 827	-360 000
	-424 000	-386 636	-431 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-209 000	-208 401	-200 000
	-209 000	-208 401	-200 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-6 394	0
Tele- och datakommunikation	-40 000	-24 529	-40 000
Juridiska åtgärder	-80 000	-81 642	-80 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 825	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 594	-35 000
Föreningskostnader	-30 000	-13 906	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 878	0
Förvaltningsarvode	-318 000	-515 572	-318 000
Förvaltningsarvoden övriga	-32 000	-6 094	-20 000
Administration	-20 000	-9 743	-20 000
Korttidsinventarier	0	-22 293	0
Konsultarvode	-200 000	-75 161	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 330	0
	-767 000	-795 961	-557 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	0	-8 184	0
Lön - fastighetsskötsel	0	-4 994	0
Lön - lokalvård	-19 000	-20 032	0
Styrelsearvode	-143 000	-160 509	-108 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-10 000
Övriga arvoden	-30 000	-4 720	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-63 597	-46 000
	-243 000	-266 036	-194 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-942 000	-941 749	-942 000
Förbättringar	-184 000	-183 964	-184 000
Markanläggning	-32 000	-31 369	-32 000
Markinventarier	-44 000	-43 713	-44 000
Maskiner	-10 000	-9 922	-10 000
Inventarier	-33 000	-49 711	-33 000
	-1 245 000	-1 260 427	-1 245 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-13 226 000	-7 459 001	-7 969 000
RÖRELSERESULTAT	-4 092 000	1 714 484	1 120 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	15 446	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	132	0
Låneräntor	-1 050 000	-1 008 543	-1 100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-351	0
	-1 050 000	-993 316	-1 100 000
RESULTAT	-5 142 000	721 168	20 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE