

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingebäckslucky 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 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	Avgick februari 2021
Oliver Schäfer	Ordförande	
Arnela Beslic	Ledamot	
Selma Hamza	Ledamot	
Håkan Jarlsten	Ledamot	
Kofi Gyan	Ledamot	
Reuf Gutic	Suppleant	
Jacob Landegren	Suppleant	
Tommie Svensson	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nina Eknander, Reuf Gutic, Selma Hamza, Oliver Schäfer och Tommie Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jonas Åkerlind  
Helena Ekbäck  
Susanne Arnrudd

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Moore Ranby AB

#### Valberedning

Christian Hafström  
Claudio Loyer Vergara  
Kyriakos Mylonas

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

#### 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 Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

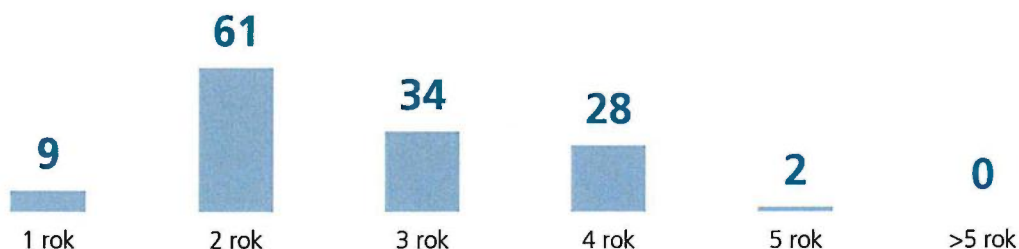
Fastigheterna bebyggdes 1993 - 1994 och består av 8 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 678 m<sup>2</sup>, varav 10 373 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 305 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### 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 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång av värmesystemet/radiatorventiler/termostater	2020	
Underhåll av fogar i fasad	2020	
Betongunderhåll i utemiljöer	2020	
Utbyte av lägenhetsdörrar	2020	
Underhåll av trä och stål i entré och fasad	2020	
Rostskyddsbehandla lyktstolpar	2020	Rostskyddsbehandla våra lyktstolpar i förebyggande syfte.
Ventilation och OVK	2019 - 2020	Ventilationen kommer bytas ut i samtliga lägenheter som inte blivit åtgärdade tidigare. Samt OVK.
Lekplatsbesiktning	2019	Besiktning av lekplatser är gjorda.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av bastu	2021	Uppfräschning av bastun, dusch och utrymmet utanför själva bastun.
Besiktning av våtrum i lägenheter	2021	Samtliga kök och badrum i föreningen kommer att besiktigas, för att kunna säkerställa deras status.
Underhåll av lekplatser	2021	Lekplatserna kommer att ses över och säkras upp ytterligare.
Förrådsgaller byte dörr ca 50 %	2021	Utbyte av skadade förrådsgaller.
Renovering av Lyckalen	2022	Tillgänglighetsanpassning av Lyckalen samt uppfreskning.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

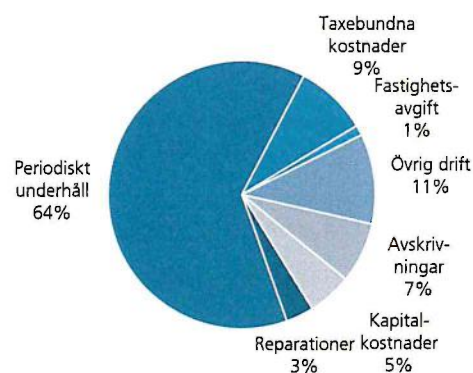
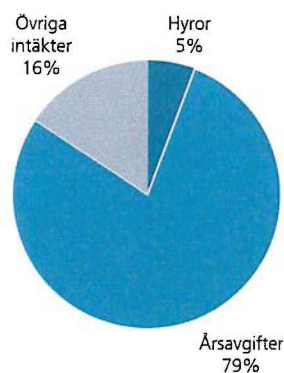
2

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>16 631 495</b>	<b>14 981 303</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 165 730	9 173 485
Finansiella intäkter	141	15 578
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 319
Medlemsinsatser	1 395 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	529 410	291 568
	<b>11 090 281</b>	<b>9 520 950</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 792 715	6 198 574
Finansiella kostnader	913 518	1 008 894
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	138 290
Ökning av kortfristiga fordringar	54 588	0
Minskning av långfristiga skulder	0	525 000
	<b>16 760 821</b>	<b>7 870 758</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>10 960 955</b>	<b>16 631 495</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-5 670 540</b>	<b>1 650 192</b>

\*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 1 429 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.

2



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi började året med en injustering utav värmen i samtliga lägenheter och har bytt alla termostater för att få en jämn värme i våra lägenheter.

Under hösten 2020 har vi påbörjat utbyte av samtliga lägenhetsdörrar.

Under hösten 2020 har vi sett över våra fasader genom att vi lagt nya mjukfogar samt bytt virke på stolpar och räcken till tryckimpregnerat trä.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st  
Överlåtelser under året: 15 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 183  
Tillkommande medlemmar: 22  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 186

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	696	696	697	677
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 925	7 943	8 010	8 058
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	11	11	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	89	100	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	25	23	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	86	94	105	124
Soliditet (%)	46	49	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 809	721	1 627	2 534
Nettoomsättning (tkr)	9 157	9 141	9 172	8 844

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 373 m<sup>2</sup> bostäder och 305 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	68 898 394	200 584	0	68 697 810
Upplåtelseavgifter	2 316 606	1 194 416	0	1 122 190
Fond för yttre underhåll	13 875 355	1 977 867	-2 085 706	13 983 194
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>85 090 355</b>	<b>3 372 867</b>	<b>-2 085 706</b>	<b>83 803 194</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 119 950	-1 977 867	2 806 874	-3 948 957
Årets resultat	-8 809 483	-8 809 483	-721 168	721 168
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 929 433</b>	<b>-10 787 350</b>	<b>2 085 706</b>	<b>-3 227 789</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>73 160 922</b>	<b>-7 414 483</b>	<b>0</b>	<b>80 575 405</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 809 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 142 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 977 867
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 929 433</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

11 582 019
<b>-347 414</b>

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

✓

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 156 870	9 141 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 860	32 459
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 165 730</b>	<b>9 173 485</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-14 388 930	-5 136 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 180 186	-795 961
Personalkostnader	Not 6	-223 600	-266 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 269 121	-1 260 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 061 836</b>	<b>-7 459 001</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 896 106</b>	<b>1 714 484</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	15 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 518	-1 008 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-913 377</b>	<b>-993 316</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 809 483</b>	<b>721 168</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 809 483</b>	<b>721 168</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	146 318 723	147 517 420
Maskiner	Not 9	0	9 921
Inventarier	Not 10	191 715	252 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 510 437</b>	<b>147 779 558</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>146 510 437</b>	<b>147 779 558</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 915	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	10 589 231	16 263 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 329	23 046
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 630 475</b>	<b>16 286 460</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		428 210	388 177
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>428 210</b>	<b>388 177</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 058 685</b>	<b>16 674 637</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 569 122</b>	<b>164 454 195</b>

✓



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 215 000	69 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	13 875 355	13 983 194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 090 355</b>	<b>83 803 194</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 119 950	-3 948 957
Årets resultat		-8 809 483	721 168
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 929 433</b>	<b>-3 227 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 160 922</b>	<b>80 575 405</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	72 201 000	58 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 201 000</b>	<b>58 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 000 000	23 701 000
Leverantörsskulder		448 981	427 623
Skatteskulder		15 161	8 245
Övriga skulder		108 334	81 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 634 724	1 160 269
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 207 200</b>	<b>25 378 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 569 122</b>	<b>164 454 195</b>

2

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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	5-10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 218 219	7 202 496
Hyror bostäder	0	13 292
Hyror parkering moms	11 364	0
Hyror parkering	175 331	192 132
Hyror garage	325 980	326 203
Hyror carport	1 283	644
Bredbandsintäkter	340 260	338 352
Värmeintäkter	1 034 595	1 026 264
Bastu	900	1 200
Gemensamhetslokal	4 000	3 700
Solarie	1 740	2 890
Parkering	34 230	29 418
Avgift andrahandsuthyrning	9 144	4 649
Öresutjämning	-177	-215
	<b>9 156 870</b>	<b>9 141 026</b>

2

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	2 688	0
	Försäkringsersättning	3 291	30 349
	Övriga intäkter	2 881	2 110
		<b>8 860</b>	<b>32 459</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	26 103	21 253
	Fastighetsskötsel gård beställning	82 371	136 711
	Snöröjning/sandning	9 736	101 531
	Städning entreprenad	18 562	0
	Städning enligt beställning	3 450	0
	Gård	29 010	30 196
	Serviceavtal	0	1 245
	Förbrukningsmateriel	9 355	20 041
	Störningsjour och larm	1 250	0
	Brandskydd	11 420	71 514
		<b>191 257</b>	<b>382 491</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	30 505	13 229
	Källare	4 500	0
	Bastu/pool	6 143	0
	Lås	17 588	0
	Installationer	0	12 443
	VVS	141 112	63 739
	Värmeanläggning/undercentral	80 453	0
	Ventilation	0	17 858
	Elinstallationer	37 533	143 124
	Bredband	2 688	0
	Balkonger/altaner	2 469	2 131
	Mark/gård/utemiljö	0	2 063
	Garage/parkering	5 201	38 711
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 854
	Vattenskada	262 542	210 147
		<b>590 733</b>	<b>511 299</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	8 079 039	435 706
	Entré/trapphus	2 334 769	0
	Ventilation	1 139 445	1 650 000
	Mark/gård/utemiljö	28 766	0
		<b>11 582 019</b>	<b>2 085 706</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	84 994	116 122
	Värme	952 999	945 621
	Vatten	234 991	270 362
	Sophämtning/renhållning	221 223	210 782
	Grovsopor	18 022	19 157
		<b>1 512 229</b>	<b>1 562 044</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		85 704	68 809
Bredband		211 671	317 827
		<b>297 375</b>	<b>386 636</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		<b>215 317</b>	<b>208 401</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>14 388 930</b>	<b>5 136 577</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	7 046	6 394
	Tele- och datakommunikation	20 591	24 529
	Juridiska åtgärder	71 015	81 642
	Inkassering avgift/hyra	11 250	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	25 312	25 594
	Föreningskostnader	2 932	13 906
	Styrelseomkostnader	674	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 564	2 878
	Förvaltningsarvode	586 656	515 572
	Förvaltningsarvoden övriga	55 968	6 094
	Administration	12 132	9 743
	Korttidsinventarier	0	22 293
	Konsultarvode	375 546	75 161
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 500	8 330
		<b>1 180 186</b>	<b>795 961</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	147 399	169 229
	Löner	24 083	33 210
	Sociala kostnader	52 118	63 597
		<b>223 600</b>	<b>266 036</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	941 749	941 749
	Förbättringar	183 964	183 964
	Markanläggning	29 272	31 369
	Markinventarier	43 713	43 713
	Maskiner	9 921	9 922
	Inventarier	60 502	49 711
		<b>1 269 121</b>	<b>1 260 427</b>

7

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	159 034 231	159 034 231
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>159 034 231</b>	<b>159 034 231</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 516 811	-10 316 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 198 697	-1 200 794
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 715 509</b>	<b>-11 516 811</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>146 318 723</b>	<b>147 517 420</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 094 663	45 094 663
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	99 517 000	99 517 000
	Taxeringsvärde mark	51 009 000	51 009 000
		<b>150 526 000</b>	<b>150 526 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	148 000 000	148 000 000
	Lokaler	2 526 000	2 526 000
		<b>150 526 000</b>	<b>150 526 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 219	99 219
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 219</b>	<b>99 219</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-89 298	-79 376
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 921	-9 922
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 219</b>	<b>-89 298</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>9 921</b>



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	481 673	343 383
	Nyanskaffningar	0	138 290
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>481 673</b>	<b>481 673</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-229 456	-179 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 502	-49 711
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-289 958</b>	<b>-229 456</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>191 715</b>	<b>252 217</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	56 486	20 096
	Klientmedel hos SBC	10 532 745	16 243 318
		<b>10 589 231</b>	<b>16 263 414</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	31 329	23 046
		<b>31 329</b>	<b>23 046</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	13 983 194	12 229 480
	Reservering enligt stadgar	1 977 867	1 977 867
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 085 706	-224 153
	<b>Vid årets slut</b>	<b>13 875 355</b>	<b>13 983 194</b>

2

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,690 %	14 850 000	14 850 000	2024-06-30
Handelsbanken	0,610 %	13 000 000	13 000 000	2023-09-30
Handelsbanken	0,690 %	8 851 000	8 851 000	2024-09-30
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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>82 201 000</b>	<b>82 201 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000 000	-23 701 000	
		<b>72 201 000</b>	<b>58 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 201 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	97 200 000	97 200 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	8 307	9 793
Värme	143 885	142 074
Vatten	23 874	67 168
Sophämtning	12 781	12 056
Ränta	42 852	103 786
Avgifter och hyror	720 529	632 366
Periodiskt underhåll	599 775	193 026
Reparationer	76 419	0
Fastighetsskötsel	6 302	0
	<b>1 634 724</b>	<b>1 160 269</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer under 2021 att renovera lekplatsen, dels för att säkra upp för barnen och för att skapa nya ytor för vuxna.

Vi kommer utföra våtrumsbesiktningar av samtliga kök och badrum, för att säkerställa dess status. Detta är planerat att genomföras under hösten.

Skadade förrådsgaller/dörrar kommer att bytas ut under året.

✓

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 25 / 2 2021

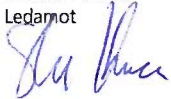
Oliver Schäfer  
Ordförande



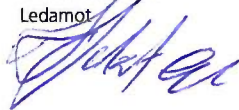
Arnela Beslic  
Ledamot




Selma Hamza  
Ledamot



Håkan Jarlsten  
Ledamot



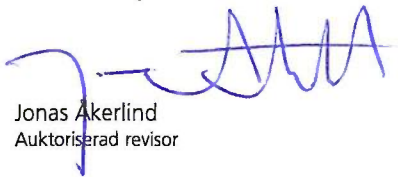
Kofi Gyan  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Moore Ranby AB

3 / 6 2021

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



Helena Ekbäck  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingebäcksluckykan 1  
Org.nr. 769612-0976

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingebäcksluckykan 1 för år 2020.

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 2020 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. Risken 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 revisions sed 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.

HE  
Y



## **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 Ingebäcksluckykan 1 för år 2020 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 revisionssed 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 3/6-2021

MOORE Ranby AB



Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



Helena Ekbäck  
Förtroendevald revisor