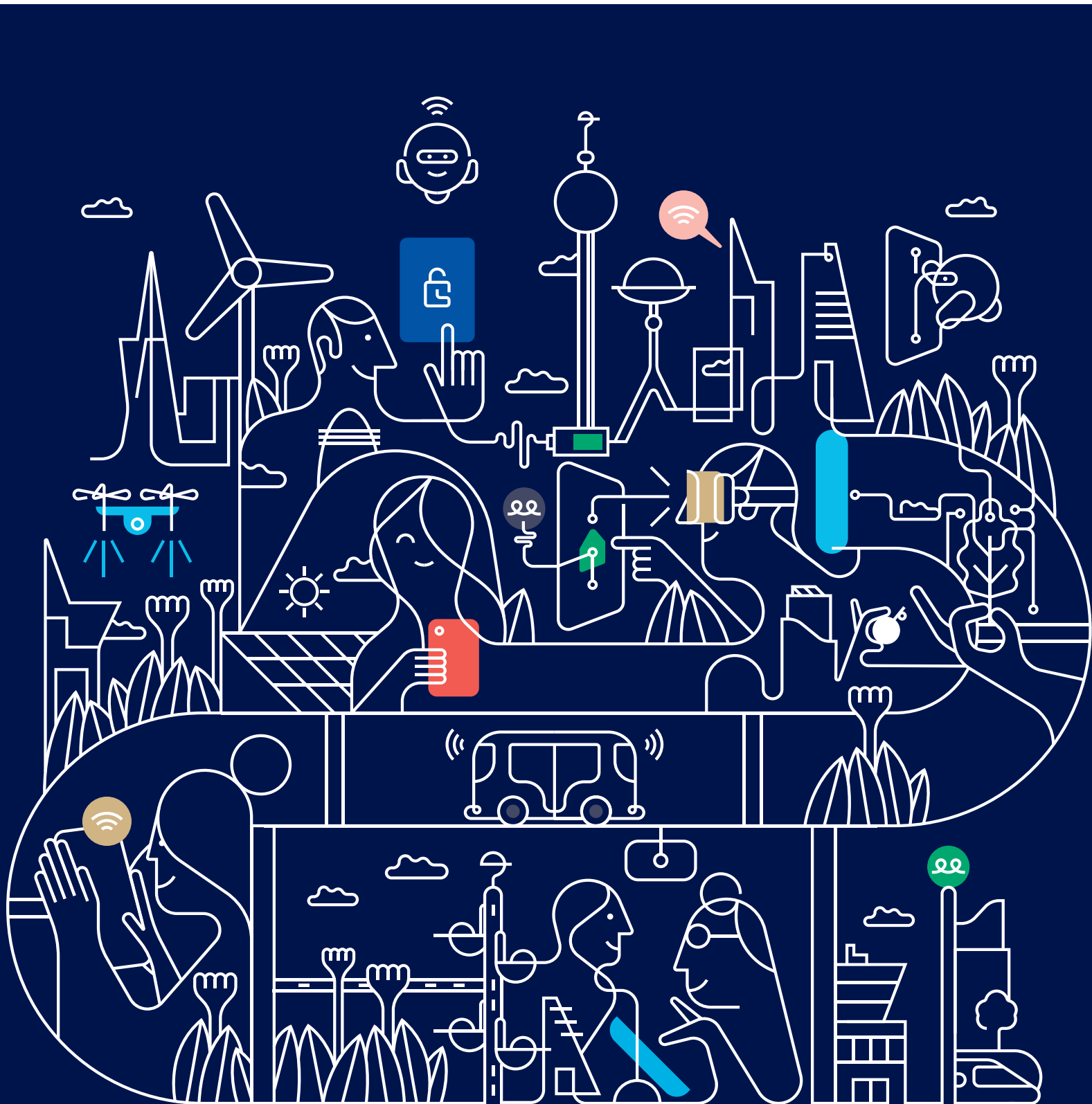




Varsågod!

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingebäckslyckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2023 och 2072.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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.

För 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

Jacob Landegren	Ordförande
Arnela Beslic	Ledamot
Mariana Dan	Ledamot
Kofi Gyan	Ledamot
Selma Hamza	Ledamot

Jonas Henriksson	Suppleant
Sami Modaresi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Åkerlind	Ordinarie Extern	Moore Ranby AB
Helena Ekbäck	Ordinarie Intern	
Sara Kalendarovic	Suppleant Intern	

Valberedning

Jorma Kiprianoff
Claudio Loyer
Kyriakos Mylonas

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kärre 11:21	1993	Göteborg
Kärre 11:140	2015	Göteborg
Kärre 11:189	1993	Göteborg
Kärre 11:185	1993	Göteborg
Kärre 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.

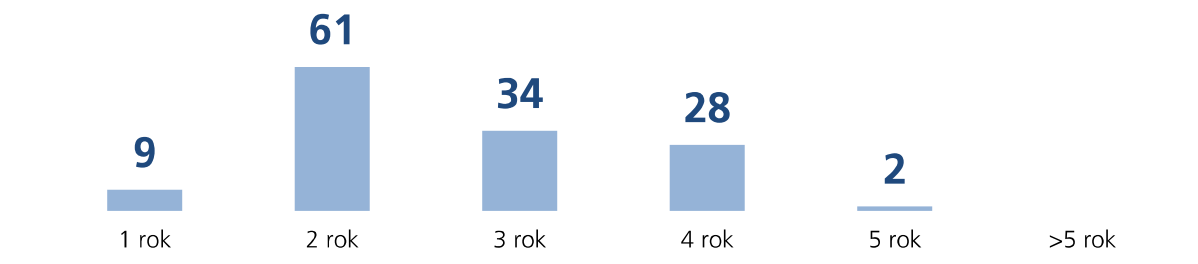
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 678 m², varav 10 373 m² utgör boyta och 305 m² 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

Bastu

Kommentar

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

Bastu medlemmar kan boka

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av Elbilsladdning	2022	Alla ordinarie parkeringsplatser, carport och garage
Balkongtvätt	2022	
Förrådsgaller byte dörr ca 50 %	2022	Utbyte av skadade förrådsgaller.
Underhåll av lekplatser	2022	Ny Lekplats har byggts och de andra smålekplatserna har byggts om till samlingspunkter med grillmöjlighet.
Röja Sly och buskage	2022	
Inspektion av takets status	2022	Taket ligger planerat att bytas 2033. Vi kommer göra en inspektion av takets skick för att säkerställa att det är en rimlig tid att byta om 11 år eller om det bör tidigare läggas.
Byta av bredbandsleverantör	2022	Tele2 med lilla kanalpaketet och 1000/1000 lina
Besiktning av våtrum i lägenheter	2021	Stort antal kök och badrum i föreningen kommer att besiktigas, för att kunna säkerställa deras status.
Installation av backventiler	2021 - 2022	6 lägenheter kvar att genomföra 2022
Renovering av bastu	2021	Uppfräschning av bastun, dusch och utrymmet utanför själva bastun.
Genom gång av värmesystemet/radiatorventiler/termostater	2020	
Underhåll av trä och stål i entré och fasad	2020	
Rostskyddsbehandling lyktstolpar	2020	Rostskyddsbehandla våra lyktstolpar i förebyggande syfte.
Utbyte av lägenhetsdörrar	2020	
Betongunderhåll i utemiljöer	2020	
Underhåll av fogar i fasad	2020	
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
Kantstenar Justering	2023	Undersöker om detta är aktuellt
Byta Fjärrvärmecentral/Undercentral	2023	Undersöker om detta är aktuellt
Måla linjer P-Plats	2023	
Komplettera Gräsmatta (Gödsling)	2023	
Bygga av föreningsgym	2023	Renovering av lokal till föreningsgym
Renovering av Lyckalen	2023	Tillgänglighetsanpassning av Lyckalen samt helrenovering till modernt fungerande mötesrum. Har gått ut med offertförfrågan
Byta Belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen	2023	
Besiktiga Lekplats	2023	Årlig koll
Besiktiga Lekplats	2024	Årlig Koll
Komplettera Gräsmatta (Gödsling)	2025	
Måla golv, väggar och tak Källare	2025	
Belysningsstolpar Rostskydd	2025	
Besiktiga Lekplats	2025	Årlig Koll
Obligatorisk Ventilationskontroll	2026	
Besiktiga Lekplats	2026	Årlig Koll
Komplettera Gräsmatta (Gödsling)	2027	
Besiktiga Lekplats	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Föreningen har nyligen övergått från att jobba med årsbudgetar till en 10-årsbudget för att säkerställa en mer långsiktig och stabil ekonomisk planering. I samband med detta har underhållsplanen omarbetats och digitaliserats, vilket möjliggör för styrelsen och fastighetsförvaltningen att göra mer detaljerade prognoser och anpassa sig efter förändringar i räntor och energipriser.

Utöver detta har föreningen också bytt redovisningsmetod från K2 till K3, vilket innebär en mer långsiktig och detaljerad ekonomisk planering. Detta bidrar till en större förståelse för hur föreningen kan påverkas av yttre ekonomiska faktorer och skapar en mer robust och flexibel ekonomisk grund.

Föreningen står stark med mycket god likviditet. I år kommer vi att använda denna fördel för att reducera våra skulder, vilket i sin tur kommer att leda till minskade finansiella kostnader. Då vi ligger väl till i vårt underhållsarbete, ser vi enbart behovet av att genomföra mindre justeringar av våra avgifter detta år på ett par %-enheter. Framöver räknar vi med att planera för en måttlig årlig avgiftshöjning på endast 1 % årligen.

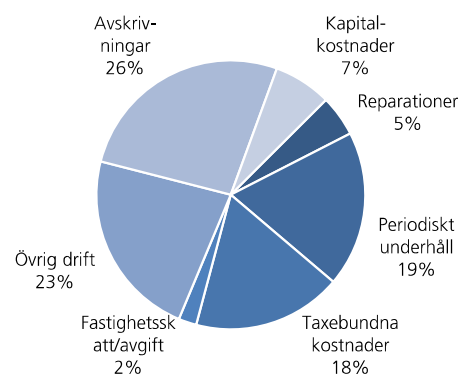
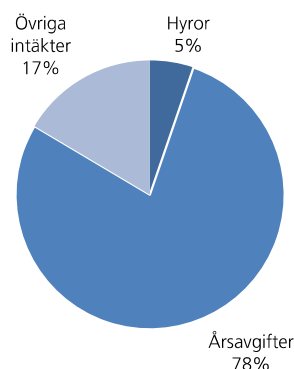
Sammantaget visar föreningens ekonomi en stark och stabil grund, med god anpassningsförmåga till förändrade ekonomiska förhållanden. Styrelsen och fastighetsförvaltningen kommer att fortsätta övervaka situationen och vid behov vidta åtgärder för att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomisk utveckling för föreningen och dess medlemmar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 316 261	10 960 955
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 226 033	9 427 418
Finansiella intäkter	5 007	636
Ökning av kortfristiga skulder	0	75 713
	9 231 040	9 503 767
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 883 978	7 707 360
Finansiella kostnader	715 876	840 797
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 179 901	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 176 931	600 304
Minskning av kortfristiga skulder	737 254	0
	10 693 939	9 148 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 853 662	11 316 261
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 462 598	355 306

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen och fastighetsförvaltningen arbetat aktivt med att förbättra och underhålla föreningens gemensamma områden och faciliteter. Bland de mest betydande händelserna och utförda underhållsarbeten under året kan nämnas:

- Lekplatsrenovering och samlingspunkter: Lekplatsen på föreningens gård har genomgått en omfattande renovering för att skapa en säker och rolig miljö för barnen. Dessutom har vi gjort om minilekplatserna till tre nya samlingspunkter på gården, komplett med grillmöjligheter, för att underlätta socialt umgänge och gemenskap för alla boende.
- Installation av laddstolpar för elbilar: För att stödja en hållbar och miljövänlig livsstil och öka värdet på vår förening har föreningen installerat 135 laddstolpar för elbilar vid samtliga parkeringsplatser, med undantag för gästparkeringen. Detta kommer att underlätta för boende med elbilar och uppmuntra till ett mer hållbart transportsätt.
- Byte av bredbandsleverantör: I syfte att erbjuda en snabbare och mer modern internetuppkoppling för föreningens medlemmar har vi bytt leverantör för bredband från Telia till Tele2. Detta innebär att alla lägenheter nu har tillgång till en 1000/1000 mbit uppkoppling.
- Planering av renovering av gemensamhetsutrymmet "Lyckalen": Styrelsen har under året planerat renoveringen av föreningens gemensamhetsutrymme, "Lyckalen". Målet är att bygga ett gym samt en ny lokal för möten och kalas. Ursprungligen var renoveringen planerad att genomföras under höst och vinter, men på grund av de extremt höga priserna på byggmaterial och den begränsade tillgången på hantverkare har projektet skjutits upp. Nu har priserna fallit tillbaka och byggföretagen letar aktivt efter jobb, vilket ger en gynnsam prissättning och arbetet ligger i skrivande stund ute på anbud. Vi räknar med att bygget kommer initieras efter sommaresemestern.
- Inspektion av takens status: Föreningen har genomfört en grundlig inspektion av alla tak inom fastigheterna för att säkerställa att de är i gott skick och för att identifiera eventuella behov av underhåll eller reparationer.
- Omstrukturering av föreningens ekonomiska strategi: Med anledning av det rådande ekonomiska läget, som präglas av ökade energipriser och räntor, har styrelsen och fastighetsförvaltningen beslutat att anpassa och förändra hur ekonomin drivs inom föreningen. Vi har övergått från en årsbudget till en mer långsiktig 10-årsbudget. I samband med detta har vår underhållsplan omarbetats och digitaliserats för att möjliggöra prognoser över hur förändringar i räntor och energipriser kan påverka föreningen både på kort och lång sikt. Som en del av denna strategiska förändring har vi även bytt redovisningsmetod från K2 till K3. Detta möjliggör en mer långsiktig och detaljerad ekonomisk planering, vilket i sin tur bidrar till en större förståelse för hur föreningen kan påverkas av yttre ekonomiska faktorer. Denna förändring syftar till att skapa en mer robust och flexibel ekonomisk grund för föreningen, och därmed säkerställa en stabil och hållbar ekonomisk utveckling för alla medlemmar.

Dessa åtgärder och händelser har bidragit till att förbättra boendemiljön och säkerheten för föreningens medlemmar samt stärkt föreningens ekonomiska och miljömässiga hållbarhet. Styrelsen och fastighetsförvaltningen kommer att fortsätta arbeta för att säkerställa att föreningen utvecklas på ett positivt sätt för alla inblandade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st
Överlåtelse under året: 11 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	695	696	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	44
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 925	7 925	7 925	7 943
Elkostnad/m ² totalyta	19	11	8	11
Värmekostnad/m ² totalyta	102	108	89	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	79	86	94
Soliditet (%)	46	46	46	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 121	-350	-8 809	721
Nettoomsättning (tkr)	9 170	9 146	9 157	9 141

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	68 898 394	0	0	68 898 394
Upplåtelseavgifter	2 316 606	0	0	2 316 606
Fond för yttre underhåll	2 726 060	1 977 867	-3 523 010	4 271 203
S:a bundet eget kapital	73 941 060	1 977 867	-3 523 010	75 486 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 130 169	-1 977 867	3 172 979	-2 325 281
Årets resultat	-1 120 959	-1 120 959	350 031	-350 031
S:a fritt eget kapital	-2 251 128	-3 098 826	3 523 010	-2 675 312
S:a eget kapital	71 689 932	-1 120 959	0	72 810 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 120 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	847 698
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 977 867
summa balanserat resultat	-2 251 128

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

1 942 815
-308 313

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	9 169 860	9 145 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 173	281 616
Summa rörelseintäkter		9 226 033	9 427 418

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 934 366	-6 795 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-697 817	-682 490
Personalkostnader	Not 6	-251 794	-229 778
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 752 446	-1 229 928
Summa rörelsekostnader		-9 636 423	-8 937 288

RÖRELSERESULTAT

-410 390 **490 131**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 007	636
Räntekostnader och liknande resultatposter	-715 876	-840 797
Summa finansiella poster	-710 869	-840 162

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 121 259 **-350 031**

ÅRETS RESULTAT

-1 121 259 **-350 031**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	143 637 253	145 149 297
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	70 711	131 213
Summa materiella anläggningstillgångar		143 707 964	145 280 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		143 707 964	145 280 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 718	7 627
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	11 158 702	11 001 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 753	531 554
Summa kortfristiga fordringar		11 230 173	11 540 470
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		498 454	473 825
Summa kassa och bank		498 454	473 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 728 627	12 014 295
SUMMA TILLGÅNGAR		155 436 592	157 294 805

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 215 000	71 215 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 726 060	4 271 203
Summa bundet eget kapital		73 941 060	75 486 203
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 130 169	-2 325 281
Årets resultat		-1 120 959	-350 031
Summa ansamlad förlust		-2 251 128	-2 675 312
SUMMA EGET KAPITAL		71 689 932	72 810 891
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 701 000	56 701 000
Summa långfristiga skulder		23 701 000	56 701 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	58 500 000	25 500 000
Leverantörsskulder		349 685	923 278
Skatteskulder		20 284	18 722
Övriga skulder		92 101	76 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 083 589	1 264 074
Summa kortfristiga skulder		60 045 660	27 782 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 436 592	157 294 805

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2021-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2022-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	70 år	0
Yttertak	10 år	0
Fasad och balkong	14 år	0
Fönster, dörrar och portar	10 år	0
Stomkomplettering förening	20 år	0
Stomkomplettering medlem	20 år	0
Stamledningar VA	20 år	0
Värmesystem	20 år	0
Luftbehandlingssystem	14 år	0
Fastighetsel	20 år	0
Sekundärbyggnader	9 år	0
Utemiljö allmänt	29 år	0
Markinventarier	26 år	0
Byggnader	0	120 år
Standardförbättringar	0	28 år
Markanläggning	0	10 år
Markinventarier	0	26 år
Maskiner	0	10 år
Inventarier	0	5-10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	7 223 460	7 211 341
	Hyror parkering moms	0	12 967
	Hyror parkering	161 855	216 344
	Hyror garage	309 305	312 508
	Hyror carport	11 691	10 783
	Bredbandsintäkter	340 896	340 472
	Elintäkter moms	5 096	0
	Elintäkter laddstolpe	4 730	0
	Värmeintäkter	1 035 120	1 033 803
	Bastu	0	1 500
	Gemensamhetslokal	0	1 000
	Solarium	0	180
	Parkering	49 608	0
	Överlåtelse/pantsättning	24 634	0
	Avgift andrahandsuthyrning	3 636	5 077
	Öresutjämning	-171	-173
		9 169 860	9 145 802
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	238 139
	Försäkringsersättning	0	33 032
	Övriga intäkter	56 173	10 445
		56 173	281 616
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	107 376	14 960
	Fastighetsskötsel beställning	56 199	39 877
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	276 727	135 415
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 920	118 642
	Snöröjning/sandning	11 508	94 152
	Städning entreprenad	38 768	18 971
	Gemensamma utrymmen	30 856	0
	Sopphantering	67 295	0
	Gård	31 400	28 900
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	14 988	10 742
	Störningsjour och larm	0	1 250
	Brandskydd	7 084	9 453
		650 370	472 362

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	11 875	0
	Tvättstuga	16 360	11 658
	Källare	0	19 631
	Entré/trapphus	30 250	1 344
	Lås	8 272	16 519
	VVS	98 002	179 880
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 955
	Ventilation	12 481	3 953
	Elinstallationer	0	500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 457	0
	Tak	36 853	0
	Fönster	10 803	877
	Balkonger/altaner	11 200	0
	Mark/gård/utemiljö	95 871	0
	Garage/parkering	0	9 854
	Skador/klotter/skadegörelse	11 925	0
	Vattenskada	158 743	30 751
		508 091	297 922
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	610 901
	Gemensamma utrymmen	0	77 592
	Tvättstuga	0	20 000
	Entré/trapphus	0	1 643 701
	VVS	0	718 149
	Ventilation	0	23 890
	Elinstallationer	0	71 118
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	132 710
	Fasad	162 250	0
	Balkonger/altaner	0	214 454
	Mark/gård/utemiljö	1 780 565	10 495
		1 942 815	3 523 010
	Taxebundna kostnader		
	El	198 071	120 007
	Värme	1 091 758	1 155 554
	Vatten	295 449	296 841
	Sophämtning/renhållning	274 757	234 255
	Grovsopor	0	27 523
		1 860 035	1 834 180
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 614	97 545
	Kabel-TV	119 232	0
	Bredband	522 172	350 766
		746 018	448 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	227 037	219 307
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 934 366	6 795 092

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 756	7 503
	Tele- och datakommunikation	12 765	16 525
	Juridiska åtgärder	28 094	43 829
	Inkassering avgift/hyra	8 211	6 893
	Hysesförluster	360	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 618	32 812
	Föreningskostnader	35 663	15 059
	Styrelseomkostnader	243	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 824
	Förvaltningsarvode	306 899	468 026
	Förvaltningsarvoden övriga	13 125	24 875
	Administration	68 732	8 003
	Korttidsinventarier	0	38 268
	Konsultarvode	176 099	10 283
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 710	8 590
	OBS konto	1 541	0
		697 817	682 490

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	191 600	166 303
	Löner	0	8 543
	Sociala kostnader	60 194	54 932
		251 794	229 778

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	941 749
	Stomme och grund K3	950 858	0
	Yttertak K3	112 471	0
	Fasader/balkonger K3	104 973	0
	Fönster/dörrar och portar K3	160 271	0
	Stomkomplettering förening K3	179 953	0
	Stomkomplettering medlem K3	337 413	0
	Stamledningar VA K3	112 471	0
	Värmesystem K3	157 459	0
	Luftbehandlingssystem K3	149 961	0
	Förbättringar	0	183 964
	Fastighetsel inkl. svagström K3	179 953	0
	Sekundärbyggnader K3	44 988	0
	Utemiljö allmänt K3	157 459	0
	Markinventarier	43 713	43 713
	Inventarier	60 502	60 502
		2 752 446	1 229 928

Not 8 BYGGNADER		2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		159 034 231	159 034 231
Nyanskaffningar		1 179 901	0
Utgående anskaffningsvärde		160 214 132	159 034 231
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-13 884 934	-12 715 509
Årets avskrivningar enligt plan		-2 691 944	-1 169 426
Utgående avskrivning enligt plan		-16 576 878	-13 884 934
Planenligt restvärde vid årets slut		143 637 253	145 149 297
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		45 094 663	45 094 663
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		120 670 000	99 517 000
Taxeringsvärde mark		44 431 000	51 009 000
		165 101 000	150 526 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		162 600 000	148 000 000
Lokaler		2 501 000	2 526 000
		165 101 000	150 526 000
Not 9 MASKINER		2022-12-31	2021-12-31
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		-99 219	-99 219
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-99 219	-99 219
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	481 673	481 673
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	481 673	481 673
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-350 460	-289 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 502	-60 502
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-410 962	-350 460
	Redovisat restvärde vid årets slut	70 711	131 213

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	33 644	33 123
	Momsavräkning	589 950	0
	Klientmedel hos SBC	8 300 480	9 791 983
	Avräkning förvaltare	0	125 730
	Fordringar	1 179 900	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		11 158 702	11 001 289

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	35 753	33 108
	Mark/gård/utemiljö	0	498 446
		35 753	531 554

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 271 203	13 875 355
	Reservering enligt stadgar	1 977 867	1 977 867
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 523 010	-11 582 019
	Vid årets slut	2 726 060	4 271 203

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
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	1,450 %	20 000 000	20 000 000	2023-04-25
Swedbank	2,254 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	2,254 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	2,242 %	15 500 000	15 500 000	2023-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		82 201 000	82 201 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 500 000	-25 500 000	
		23 701 000	56 701 000	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	97 200 000	97 200 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	34 886	20 757
Värme	181 336	275 222
Vatten	0	94 485
Sophämtning	0	10 462
Arvoden	63 100	18 900
Sociala avgifter	19 826	5 938
Ränta	25 047	80 289
Avgifter och hyror	759 394	743 967
Fastighetsskötsel	0	6 548
Snöröjning	0	7 506
	1 083 589	1 264 074

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 har vi planerat följande underhållsprojekt:

Dessa projekt kommer att bidra till att förbättra föreningens infrastruktur och säkerställa att alla medlemmar kan njuta av en bekväm och trivsamt boendemiljö.

- Bygge av föreningsgym och renovering av gemensamhetslokal: Ett av de mest efterlängtade projekten är bygget av ett föreningsgym samt renoveringen av den befintliga gemensamhetslokalen. Dessa projekt sköts upp från föregående år då det inte ansågs ekonomiskt gynnsamt att genomföra dem vid den tidpunkten. Då priser på byggmaterial och arbete återgått till mer normala nivåer kommer vi nu att inleda dessa projekt för att erbjuda en högre standard på gemensamma utrymmen för alla medlemmar och öka attraktiviteten för vår förening.
- Målning av linjer på parkeringsplatser: För att förbättra parkeringssituationen och säkerheten på föreningens område kommer vi att måla linjer på parkeringsplatserna.
- Justering av kantstenar: Underhållsarbeten på kantstenarna runt området kommer också att utföras. Genom att justera kantstenarna säkerställer vi att gångvägar och gräsytor förblir väldefinierade, samt att avrinning och dränering fungerar som det ska.
- Undersökning av status på fjärrvärmecentral inför eventuellt byte: En viktig del av att säkerställa en hållbar och energieffektiv uppvärmning för föreningen är att regelbundet kontrollera och underhålla fjärrvärmecentralen. I år kommer vi att genomföra en grundlig undersökning av dess status för att utvärdera om ett byte eller uppgradering av systemet är nödvändigt. Om det visar sig att ett byte är motiverat kommer vi att utarbeta en plan för att genomföra detta på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt.
- Utbyte av låssystem till gemensamhetsutor. Under året har många lås gått sönder och övriga är tekniskt omoderna, så arbete pågår med att byta till nytt system.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jacob Landegren
Ordförande

Kofi Gyan
Ledamot

Mariana Dan
Ledamot

Arnela Beslic
Ledamot

Selma Hamza
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Helena Ekbäck
Intern revisor

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 2022. 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 2022 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Helena Ekbäck
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se