

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Ingeborg i Borlänge
Org nr: 716456-4408



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ingeborg i Borlänge
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 360 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ingeborg 4 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Målaregatan 16-18 och Wallingatan 32-34.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	18	6	6	33

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	32	9

Total bostadsarea 2 433 m²

Total lokalarea 820 m²

Total tomtarea 4 088 m²

Årets taxeringsvärde 25 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 848 000 kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	HSB
Fastighetservice	Komfast
Hisservice	Midroc Elektro
Hissbesiktning	Inspecta
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar ett underhållsbehov på 330 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation lokal och bostäder	2015
Bastu, gym och relax	2017
Underhållsspolning av stammar	2017
Utvändig målning och tvätt av fasad	2017
Ombyggnad bastu och relax	2018
Målning fönster	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning fönster	119 790



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Erik Ramberg	Ordförande	2020
Bo Lind	Vice ordförande	2021
Sonja Albertsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Gretha Hassis	Suppleant	2020
Elisabeth Bäck	Suppleant	2020

Adjungerad	Utsedd av
Harry Akre	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG	Auktoriserad revisionsbyrå

Valberedning

Elisabeth Bäck
Klas Westlund Andersson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då avsättning till inre fond avskaffades, vilket motsvarade en avgiftshöjning på 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

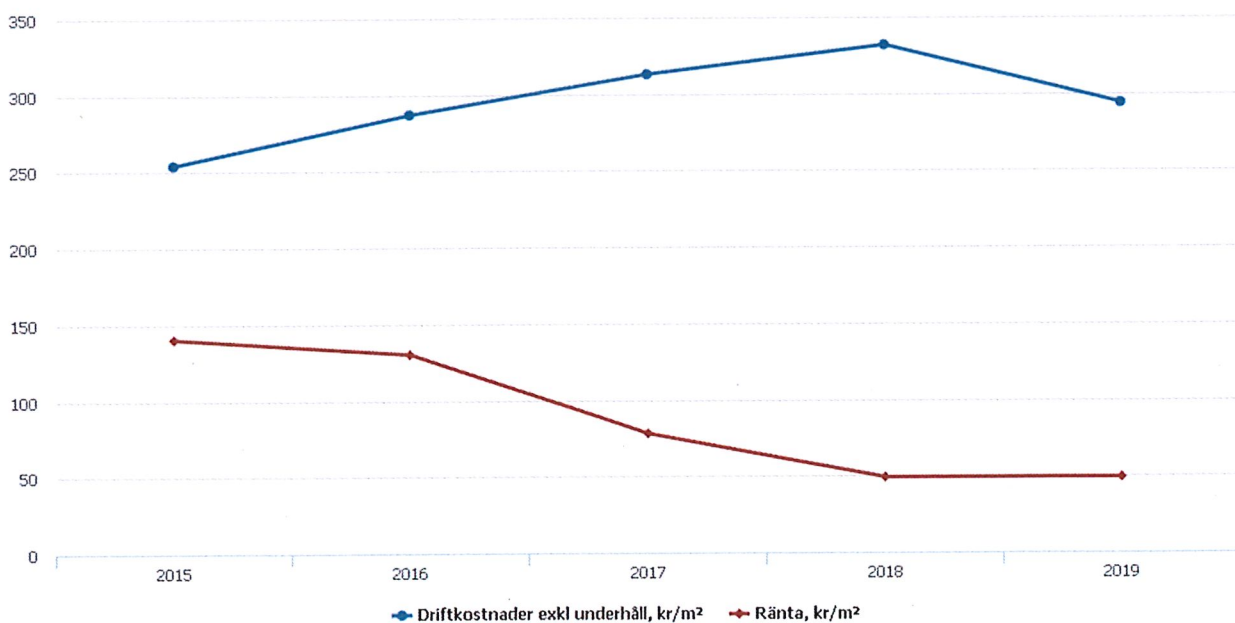
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 214	2 215	2 220	2 217	2 132
Resultat efter finansiella poster	368	42	179	327	401
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	92	154	154	92	123
Balansomslutning	22 181	22 217	22 439	22 433	22 375
Soliditet %	46	45	44	43	42
Likviditet %	243	226	200	176	134
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	741	741	741	741
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	294	332	313	287	254
Ränta, kr/m ²	49	49	78	130	140
Underhållsfond, kr/m ²	544	515	470	393	301
Lån, kr/m ²	3 459	3 523	3 587	3 655	3 730



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 024 598	1 588 849	1 264 580	42 595
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			42 595	-42 595
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 790	119 790	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				367 801
Vid årets slut	7 024 598	1 769 059	1 126 965	367 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 307 175
Årets resultat	367 801
Årets fondavsättning	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 790
Summa	1 494 765

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 494 765

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 213 932	2 215 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 920	7 735
Summa rörelseintäkter		2 222 852	2 223 230
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 076 666	-1 445 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 477	-145 851
Personalkostnader	Not 6	-62 332	-59 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-417 387	-375 887
Summa rörelsekostnader		-1 701 862	-2 026 891
Rörelseresultat		520 991	196 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 962	6 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-158 152	-160 449
Summa finansiella poster		-153 190	-153 744
Resultat efter finansiella poster		367 801	42 595
Årets resultat		367 801	42 595



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 481 001	19 856 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	637 589	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 118 590	19 856 888
Summa anläggningstillgångar		20 118 590	19 856 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	60
Övriga fordringar	Not 13	7 854	5 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 638	67 836
Summa kortfristiga fordringar		78 492	73 739
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 983 495	2 286 424
Summa kassa och bank		1 983 495	2 286 424
Summa omsättningstillgångar		2 061 987	2 360 163
Summa tillgångar		22 180 578	22 217 051



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 024 598	7 024 598
Fond för yttre underhåll		1 769 059	1 588 849
Summa bundet eget kapital		8 793 657	8 613 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 126 965	1 264 580
Årets resultat		367 801	42 595
Summa fritt eget kapital		1 494 765	1 307 175
Summa eget kapital		10 288 422	9 920 622
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 042 850	11 251 242
Summa långfristiga skulder		11 042 850	11 251 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	208 392	208 392
Leverantörskulder		65 579	108 828
Skatteskulder		0	16 755
Övriga skulder	Not 17	205 333	242 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	370 002	468 354
Summa kortfristiga skulder		849 305	1 045 188
Summa eget kapital och skulder		22 180 578	22 217 051



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	86
Tillbyggnad	Linjär	28
Renovering bastu	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 803 288	1 803 287
Årsavgifter, lokaler	274 160	274 160
Hyror, bostäder	2 400	2 400
Hyror, lokaler	3 600	0
Hyror, garage	115 200	121 200
Hyror, p-platser	22 248	22 248
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 140	-7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-824	0
Summa nettoomsättning	2 213 932	2 215 495

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 942	7 015
Fakturerade kostnader	1 440	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	540	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 920	7 735

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-119 790	-338 965
Reparationer	-86 713	-87 788
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 261	-90 121
Försäkringspremier	-36 440	-30 939
Kabel- och digital-TV	-25 038	-24 490
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 584	-17 492
Serviceavtal	0	-5 990
Obligatoriska besiktningar	-27 371	-8 728
Snö- och halkbekämpning	0	-17 546
Förbrukningsinventarier	-8 253	-24 287
Fordons- och maskinkostnader	0	-978
Vatten	-81 966	-85 225
Fastighetsel	-187 916	-192 264
Uppvärmning	-216 209	-278 946
Sophantering och återvinning	-105 336	-112 390
Förvaltningsarvode drift	-87 789	-129 668
Summa driftkostnader	-1 076 666	-1 445 817

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 691	-90 603
IT-kostnader	-1 305	-5 684
Arvode, yrkesrevisor	-6 274	-6 153
Övriga förvaltningskostnader	-17 464	-24 109
Kreditupplysningar	-1 995	-440
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 762	-6 049
Kontorsmateriel	0	-617
Telefon och porto	-5 014	-5 608
Konsultarvoden	0	-4 859
Bankkostnader	-2 971	-1 730
Summa övriga externa kostnader	-145 477	-145 851

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-15 534	-11 850
Sammanträdesarvoden	-14 465	-13 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-5 933	-7 937
Summa personalkostnader	-62 332	-59 337



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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-366 512	-366 512
Avskrivningar Standardförbättringar	-9 375	-9 375
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 500	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-417 387	-375 887

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 791	6 633
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 962	6 705

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-157 992	-160 449
Övriga räntekostnader	-160	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-158 152	-160 449



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 769 300	23 769 300
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar	93 750	93 750
	25 064 050	25 064 050
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 064 050	25 064 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 188 412	-4 821 900
Standardförbättringar	-18 750	-9 375
	-5 207 162	-4 831 275
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-366 512	-366 512
Årets avskrivning standardförbättringar	-9 375	-9 375
	-375 887	-375 887
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 583 049	-5 207 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 481 000	19 856 889
Varav		
Byggnader	18 214 375	18 580 889
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar	65 625	75 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 264 000	17 248 000
Lokaler	4 382 000	4 600 000
Totalt taxeringsvärde	25 646 000	21 848 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 503 000</i>	<i>17 216 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 143 000</i>	<i>4 632 000</i>



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	679 089	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	679 089	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-41 500	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 500	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	637 589	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-240
Kundfordringar	0	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	873	0
Skattekonto	6 981	5 843
Summa övriga fordringar	7 854	5 843

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 063	36 440
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 086	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 489	6 220
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	25 177
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 638	67 836

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 172 753	1 817 962
Transaktionskonto	810 742	468 462
Summa kassa och bank	1 983 495	2 286 424



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 251 242	11 459 634
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-208 392	-208 392
Långfristig skuld vid årets slut	11 042 850	11 251 242

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2020-03-30	3 223 431,00	0,00	66 808,00	3 156 623,00
SWEDBANK	1,60%	2020-11-25	2 777 520,00	0,00	29 160,00	2 748 360,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-30	3 223 430,00	0,00	66 808,00	3 156 622,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2022-12-30	2 235 253,00	0,00	45 616,00	2 189 637,00
Summa			11 459 634,00	0,00	208 392,00	11 251 242,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 208 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	192 065	230 416
Skuld sociala avgifter och skatter	13 268	12 442
Summa övriga skulder	205 333	242 858

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	366	0
Upplupna elkostnader	81 657	145 018
Upplupna vattenavgifter	6 885	6 425
Upplupna värmekostnader	27 205	41 097
Upplupna kostnader för renhållning	60 762	180 000
Upplupna revisionsarvoden	6 332	6 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 581	4 771
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 212	83 896
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 002	468 354

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 040 000	24 040 000



Styrelsens underskrifter

BORLÄNGE 2020-02-28

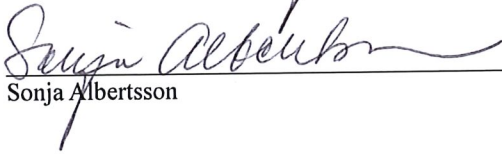
Ort och datum



Carl-Erik Ramberg



Bo Lind



Sonja Albertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ingeborg i Borlänge, org. nr 716456-4408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ingeborg i Borlänge 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns 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 revisionsred 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. Risken 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.

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 BRF Ingeborg i Borlänge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed i Sverige och 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Borlänge den 12 mars 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Styrelsen om året som gick

Sammanträden

Styrelsen har sammanträtt 10 gånger. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 maj.

Investeringar

Den gamla värmepumpen byttes ut mot en ny för en utgift om 679 tkr. Den gamla hade kostat omkring 100 tkr i reparation och underhåll de två senaste åren. Den nya pumpen är effektiv med automatisk varvtalsstyrning och betydligt större effekt. Garantitiden är 5 år och vi räknar med stora besparingar.

Reparation och underhåll

Under året har fönstren på loftgångarna och bottenvåningen mot innergården målats utvändigt. Källargolven har också målats.

Elavgifter

För de egna lokalerna har vi avtal med Borlänge Energi. In-och utfarten från garaget samt soprummet har vi gemensamt med Stefan Ericson Rörelselokaler. För att få en bättre kontroll av den andel som debiteras oss, har vi anlitat en oberoende expert, som beräknat åtgången i kWh. Utredningen har tillställts Stefan Ericson.

Rökning

Medlemmar och boende har skriftligen informerats om de regler som gäller i föreningens lokaler, kombinerat med uppsatta skyltar.

Personuppgifter (GDPR)

Skriftlig medlemsinformation har lämnats om hur föreningen i olika sammanhang behandlar personuppgifter.

Ekonomi

Som framgår av balansräkningen den 31 december är föreningens ekonomi god. Bankmedlen uppgick till 1 983 tkr. Lånen, varav två skall konverteras under 2020, löper med låg ränta (not 16 i årsredovisningen)

Sociala aktiviteter

Styrelsen anser det viktigt att medlemmar och boende träffas ibland för att lära känna varandra bättre. Därför anordnades under året påsklunch, grillning, surströmming och jultallrik, allt till rimliga kostnader.

BRF Ingeborg i Borlänge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ingeborg i Borlänge i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.