

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ingeborg i Borlänge
Org nr: 716456-4408



Att bo i bostadsrättsförening / 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 överlåtas 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



T

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ingeborg i Borlänge
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 243% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 432 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 635 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 tomtarea 4 088 m²

Total bostadsarea 2 433 m²

Total lokalarea 820 m²

Årets taxeringsvärde 25 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 646 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Statuskontroll och underhållsplan	HSB
Fastighetsservice	Komfast
Hisservice	Midroc Elektro
Hissbesiktning	Kiwa
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 29 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och visar ett underhållsbehov på 228 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning har gjorts med 300 tkr.

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
Hissreovering	282 398
Målning dörrar	31 659

Planerat underhåll

	År
Termostatventiler	2021

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	2022
Sonja Albertsson	Sekreterare	2021
Bo Lind	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eric Johansson	Suppleant	2021
Lizzie Bäck	Suppleant	2021

Adjungerad	Utsedd av
Harry Akre	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

Valberedning	Utsedd av
Anna Gretha Hassis Klas Andersson	Stämman

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 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 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 höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen om det gångna året

Båda våra personhissar installerades för drygt 30 år sedan. Hissen med entré från Wallingatan är den i särklass mest anlitade och samtidigt är det den hiss som krånglat på senare med många driftstopp. Den andra hissen med entré från Målaregatan fungerar i stort sett väl. Börjar den också krångla är det styrelsens avsikt att också låta renovera och modernisera den hissen.

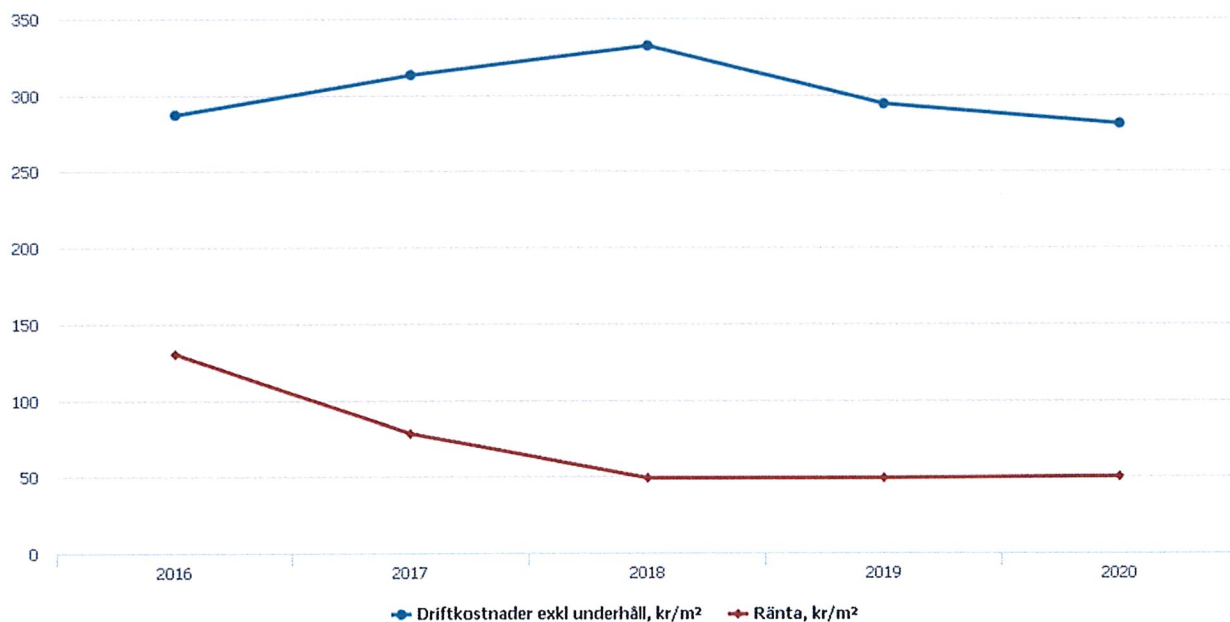
Mot den här bakgrunden beslöt styrelsen att i första hand låta renovera och modernisera den krånglande hissen, vilket var nödvändigt bl a för ett tjugotal boende, som är 70 år eller äldre och som har svårt att använda trapporna. Efter anbudsöförfarande antogs firman Midroc som entreprenör. Arbetet utfördes under november månad och resultatet blev en modern hiss med många anpassningar för äldre och handikappade.

Utgiften gick på 606 849 kr och redovisas dels som en kostnad och dels som en förbättring med en avskrivningstid om 30 år. Bidrag har ansökts hos Boverket men tyvärr är handläggningstiden för närvarande mycket lång. Föreningens likviditet är tillfredsställande också efter utbetalningen.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 211	2 214	2 215	2 220	2 217
Resultat efter finansiella poster	203	368	42	179	327
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	92	92	154	154	92
Balansomslutning	22 299	22 181	22 217	22 439	22 433
Soliditet %	47	46	45	44	43
Likviditet %	233	243	226	200	176
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	741	741	741	741
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	294	332	313	287
Ränta, kr/m ²	50	49	49	78	130
Underhållsfond, kr/m ²	540	544	515	470	393
Lån, kr/m ²	3 398	3 459	3 523	3 587	3 655



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen vid räkenskapsårets utgång.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 024 598	1 769 059	1 126 965	367 801
Disposition enl. årsstämmobeslut			367 801	-367 801
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-314 056	314 056	
Årets resultat				203 459
Vid årets slut	7 024 598	1 755 003	1 508 822	203 459

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 494 765
Årets resultat	203 459
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 056
Summa	1 712 281

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 712 281
-----------------------------------	------------------

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	203 459
Avsättning till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	314 056
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	217 515

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 210 534	2 213 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 390	8 920
Summa rörelseintäkter		2 216 924	2 222 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 229 469	-1 076 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 245	-145 477
Personal- och styrelsekostnader	Not 6	-61 139	-62 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 975	-417 387
Summa rörelsekostnader		-1 854 828	-1 701 862
Rörelseresultat		362 096	520 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 518	4 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 155	-158 152
Summa finansiella poster		-158 637	-153 190
Resultat efter finansiella poster		203 459	367 801
Årets resultat		203 459	367 801

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 418 751	19 481 001
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	592 316	637 589
Summa materiella anläggningstillgångar		20 011 067	20 118 590
Summa anläggningstillgångar		20 011 067	20 118 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	20 415	7 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	79 812	70 638
Summa kortfristiga fordringar		100 227	78 492
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 187 900	1 983 495
Summa kassa och bank		2 187 900	1 983 495
Summa omsättningstillgångar		2 288 127	2 061 987
Summa tillgångar		22 299 195	22 180 578

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 024 598	7 024 598
Fond för yttre underhåll		1 755 002	1 769 059
Summa bundet eget kapital		8 779 600	8 793 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 508 822	1 126 965
Årets resultat		203 459	367 801
Summa fritt eget kapital		1 712 281	1 494 765
Summa eget kapital		10 491 881	10 288 422
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 823 394	11 042 850
Summa långfristiga skulder		10 823 394	11 042 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	229 752	208 392
Leverantörsskulder		278 261	65 579
Skatteskulder		843	0
Övriga skulder	Not 16	129 451	205 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	345 612	370 002
Summa kortfristiga skulder		983 919	849 305
Summa eget kapital och skulder		22 299 195	22 180 578
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 040 000	24 040 000

Ansvarsförbindelser

Inga

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
Hissar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 803 288	1 803 288
Årsavgifter, lokaler	274 160	274 160
Hyror, bostäder	1 200	2 400
Hyror, lokaler	0	3 600
Hyror, garage	115 200	115 200
Hyror, p-platser	18 952	22 248
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-6 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 266	-824
Summa nettoomsättning	2 210 534	2 213 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar (panter och överlåtelse)	5 850	6 942
Fakturerade kostnader	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	540	540
Summa övriga rörelseintäkter	6 390	8 920



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll, planerat	-314 056	-119 790
Reparationer	-29 165	-86 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 977	-89 261
Försäkringspremier	-37 063	-36 440
Kabel- och digital-TV	-26 891	-25 038
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 584	-4 584
Serviceavtal (CFS)	-6 234	0
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	-10 306	-27 371
Förbrukningsmaterial	-7 092	-8 253
Vatten	-94 780	-81 966
Fastighetsel	-196 114	-187 916
Uppvärmning (Ny värmepump installerad 2019)	-147 182	-216 209
Sophantering och återvinning	-80 842	-105 336
Förvaltningsarvode drift (Extra yttre skötsel 50 tkr mer än fg år, städ 33 tkr flyttad från not 6)	-184 183	-87 789
Summa driftskostnader	-1 229 469	-1 076 666

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration (fg år inkl städ 33 tkr)	-68 793	-101 691
IT-kostnader	-1 305	-1 305
Arvode, yrkesrevisorer	-6 521	-6 274
Övriga förvaltningskostnader	-11 031	-17 464
Kreditupplysningar	-540	-1 995
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 019	-8 762
Telefon och porto	-5 711	-5 014
Konsultarvoden (KPMG, Energiexpertis, Zedendahl Advokatbyrå)	-28 640	0
Bankkostnader	-1 685	-2 971
Summa övriga externa kostnader	-132 245	-145 477

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-19 304	-15 534
Sammanträdesarvoden	-10 694	-14 465
Arvode till vicevärd	-24 000	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-4 741	-5 933
Summa personalkostnader	-61 139	-62 332

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-366 512	-366 512
Avskrivningar standardförbättringar	-20 190	-9 375
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 273	-41 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-431 975	-417 387

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 518	4 791
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	171
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 518	4 962

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-162 155	-157 992
Övriga räntekostnader	0	-160
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-162 155	-158 152

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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		
Standardförbättringar, personhiss	324 452	0
	324 452	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 388 502	25 064 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 554 924	-5 188 412
Standardförbättringar	-28 125	-18 750
	-5 583 049	-5 207 162
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-366 512	-366 512
Årets avskrivning standardförbättringar	-20 190	-9 375
	-386 702	-375 887
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 969 751	-5 583 049
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 418 751	19 481 000
Varav		
Byggnader	17 847 864	18 214 375
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar (hiss och renovering relax)	369 887	65 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 264 000	21 264 000
Lokaler	4 382 000	4 382 000
Totalt taxeringsvärde	25 646 000	25 646 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 503 000</i>	<i>19 503 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 143 000</i>	<i>6 143 000</i>



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (värmepump)	637 589	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	679 089
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	679 089	679 089
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-45 273	-41 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 772	-41 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	592 316	637 589

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	873
Skattekonto	6 839	6 981
Momsfordringar	13 576	0
Summa övriga fordringar	20 415	7 854

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 244	37 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 994	27 086
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 574	6 489
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 812	70 638

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 176 271	1 172 753
Transaktionskonto	1 011 629	810 742
Summa kassa och bank	2 187 900	1 983 495

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 053 146	11 251 242
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-229 752	-208 392
Långfristig skuld vid årets slut	10 823 394	11 042 850

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,65%	2020-11-25	2 748 360,00	-2 726 490,00	21 870,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-30	3 156 622,00	0,00	66 808,00	3 089 814,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2022-12-30	2 189 637,00	0,00	45 616,00	2 144 021,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-03-30	3 156 623,00	0,00	63 802,00	3 092 821,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-12-01	0,00	2 726 490,00	0,00	2 726 490,00
Summa			11 251 242,00	0,00	198 096,00	11 053 146,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	116 637	192 065
Skuld sociala avgifter och skatter	12 814	13 268
Summa övriga skulder	129 451	205 333

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 154	366
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 672	0
Upplupna elkostnader	48 096	81 657
Upplupna vattenavgifter	7 800	6 885
Upplupna värmekostnader	19 898	27 205
Upplupna kostnader för renhållning	53 511	60 762
Upplupna revisionsarvoden	6 521	6 332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 428	1 581
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 531	185 212
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 612	370 002

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2021-04-23

Ort och datum

Carl-Erik Ramberg

Carl-Erik Ramberg

Sonja Albertsson

Sonja Albertsson

Bo Lind

Bo Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08

Torbjörn Sjöström

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 uppger, 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 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. 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 2020 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 revisorssed 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:

- företaget 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 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 8 mars 2021

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

