



## **HSB Bostadsrättsförening Ingiald i Borlänge**



Org.nr. 782600-1435

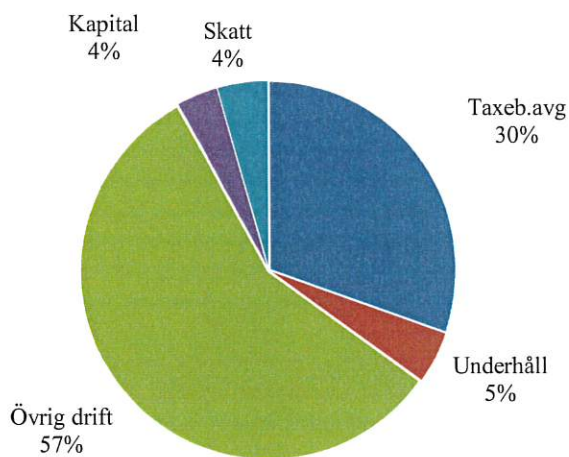
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2018-01-01—2018-12-31**

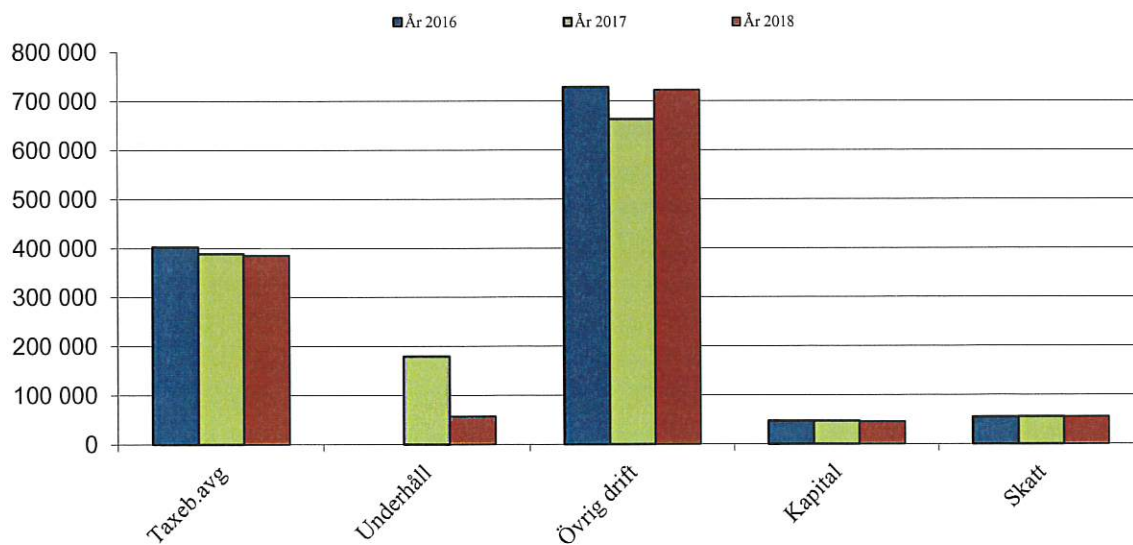
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



RS.  
EK  
SÖR

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Yngve 18. På fastigheten har under 1968 uppförts 1 hus med adress Hagavägen 5 samt Vasagatan 23 och innehåller 36 lägenheter med bostadsrätter, 3 lokaler med hyresrätter samt 18 bilplatser och 26 garageplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	6	270
2 rum och kök	6	366
3 rum och kök	21	1 608
4 rum och kök	3	291
Bostäder totalt	36	2 535
Lokaler	3	839

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen 18 september.  
Underhållsplanen är uppdaterad år 2018.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2018. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om att höja avgifterna med 3 % från den 1 januari 2019. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 539 kr/m<sup>2</sup>.

### Medlemsantal

Under året har 8 (3) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43 (42). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. I stämman deltog 11 (11) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Erik Lundin	ordförande	2019
Sven-Olov Zetterström	vice ordförande	2019
Emma Sundin	sekreterare	2019
Rakel Sjöden	ledamot	2020
Christina Stam	ledamot	2020
Lars Imland	utsedd av HSB Dalarna	
Suppleanter har varit:		
Carina Forsman	suppleant	2019

CS  
P.S.  
EL  
SEF



Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Lundin, Sven-Olov Zetterström och Emma Sundin, samt suppleanten Carina Forsman.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Erik Lundin, Emma Sundin och Sven-Olov Zetterström, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisor har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Birgitta Styn och Camilla Persson

#### **Vicevärd**

Vicevärd har varit HSB Dalarna med Åke Nilsson som förvaltare.

#### **Studie- och fritidsansvarig**

Studieorganisatör har varit Christina Stam.

#### **Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Sven-Olov Zetterström med Christina Stam som suppleant.

#### **Ekonomi**

##### **Historik, underhåll**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
1995	Badrum
2000	Entrédörrar
2002	Fönster
2007	Renovering av garage
2010	Fasad- och balkongrenovering
2011	Passagesystem Ny fjärrvärme/ventilation
2012	Utbyggnad på tak för byte av luftfilter
2013	Inbyggnad av sopkärl
2014	Markvärme i garagedfart
2017	Ventilation lägenheter och ny garageport
2017	Ny garage port

##### **Årets underhåll**

Inget

##### **Planerat underhåll**

Stamrenovering  
Takomläggning  
Innergård

ML

CS  
R.S.  
EL  
SE

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 588	1 576	1 507	1529	1514
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	113	136	287	145
Avgiftsnivå kr/kvm	523	524	511	513	508
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	416	412	432	399	369
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	916	960	1 005	1 049	1 093
Soliditet %	48	44	43	41	37
Likviditet i %	151	114	88	211	176
Genomsnittlig skuldränta i %	1,44	1,45	1,36	2,60	2,92

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 900	0	1 388 993	1 254 769	112 505
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				112 505	-112 505
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			70 000	-70 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-56 994	56 994	
Årets resultat					206 460
Belopp vid årets slut	<b>122 900</b>	<b>0</b>	<b>1 401 999</b>	<b>1 354 268</b>	<b>206 460</b>

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	1 354 268
Årets resultat	206 460
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 560 728</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 560 728</b>
--------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

CS  
R.S.  
EK  
SEF

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 587 985	1 575 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 423	40 702
Summa rörelseintäkter		1 599 408	1 616 520
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 068 336	-1 018 776
Periodiskt underhåll	Not 5	-56 994	-178 924
Övriga externa kostnader	Not 6	-31 511	-30 964
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 948	-57 155
Avskrivningar	Not 8	-127 492	-171 328
Summa rörelsekostnader		-1 347 280	-1 457 147
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 127</b>	<b>159 373</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-45 667	-46 868
Summa finansiella poster		-45 667	-46 868
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>206 460</b>	<b>112 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>206 460</b>	<b>112 505</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
Årets resultat		206 460	112 505
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-70 000	-111 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		56 994	178 924
<b>Årets överskott</b>		<b>193 454</b>	<b>180 429</b>

CS  
R.S.  
EL  
SOF

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 768 659	5 896 151
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	<u>29 563</u>	<u>0</u>
		5 798 222	5 896 151
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 798 722</b>	<b>5 896 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		637 753	533 595
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		150	10 962
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 877	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>28 824</u>	<u>28 929</u>
		669 604	574 084
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	<u>101</u>	<u>101</u>
		101	101
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>669 705</b>	<b>574 185</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 468 427</b>	<b>6 470 836</b>

OK

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	122 900	122 900
Yttre underhållsfond	1 401 999	1 388 993
	<u>1 524 899</u>	<u>1 511 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 354 268	1 254 769
Årets resultat	206 460	112 505
	<u>1 560 728</u>	<u>1 367 274</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 085 627</b>	<b>2 879 167</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>1 012 716</u>	<u>3 089 644</u>
	1 012 716	3 089 644
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2 076 928	149 928
Leverantörsskulder	72 840	73 006
Aktuella skatteskulder	118	4 689
Fond för inre underhåll	12 819	12 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>207 378</u>	<u>261 583</u>
	2 370 083	502 025
<b>Summa skulder</b>	<b>3 382 799</b>	<b>3 591 669</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 468 427</b>	<b>6 470 836</b>

OK



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	252 127	159 373
Avskrivningar	127 492	171 328
Erlagd ränta	-45 667	-46 868
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>333 952</b>	<b>283 833</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 638	-14 953
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-58 941	162
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>283 649</b>	<b>269 042</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-29 563	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-29 563</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-149 928	-149 928
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-149 928</b>	<b>-149 928</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>104 158</b>	<b>119 114</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>533 696</b>	<b>414 582</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>637 854</b>	<b>533 696</b>

G  
R.S.  
EL  
SUT

## Noter

---

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,4%

#### Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

PM

CS  
R.S.  
EK  
SJT

Noter		2018	2017
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 325 940	1 329 200
	Hyror (inkl bortfall)	228 049	226 562
	Övriga intäkter	33 996	20 056
		<u>1 587 985</u>	<u>1 575 818</u>
		<b>1 587 985</b>	<b>1 575 818</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ägarbonus	12 648	29 590
	Kostnadsersättningar	-7 625	11 112
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 400	0
		<u>11 423</u>	<u>40 702</u>
		<b>11 423</b>	<b>40 702</b>
<b>Not 4</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetskötsel, besiktningar mm	304 165	260 794
	Löpande underhåll	50 679	68 899
	Taxebundna kostnader:		
	El	114 144	118 108
	Uppvärmning	167 406	167 627
	Vatten	77 747	77 649
	Sophämtning	25 972	25 506
	Fastighetsavgift/skatt	55 619	55 619
	Förvaltningskostnader	214 524	182 565
	Övriga driftskostnader	58 080	62 008
		<u>1 068 336</u>	<u>1 018 776</u>
		<b>1 068 336</b>	<b>1 018 776</b>
<b>Not 5</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Utfört underhåll lokaler	6 994	0
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	50 000	152 824
	Utfört underhåll installationer	0	26 100
		<u>56 994</u>	<u>178 924</u>
		<b>56 994</b>	<b>178 924</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Kontorsmaterial, tele, porto	6 615	8 523
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	449	65
	Extern revision	8 913	8 538
	Övriga externa kostnader	15 534	13 838
		<u>31 511</u>	<u>30 964</u>
		<b>31 511</b>	<b>30 964</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	22 000	19 500
	Mötesarvode	20 000	19 150
	Övriga ersättningar	3 450	4 650
	Arvode internrevisor	2 500	2 500
		<u>47 950</u>	<u>45 800</u>
		<b>47 950</b>	<b>45 800</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Vicevärdsarvode	1 800	0
	Löner och ersättningar	0	130
		<u>1 800</u>	<u>130</u>
		<b>1 800</b>	<b>130</b>
	Sociala kostnader	13 198	11 225
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>62 948</b>	<b>57 155</b>

<b>Noter</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningen har inga anställda		
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	127 492	171 328
		<u>127 492</u>	<u>171 328</u>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	45 633	46 834
	Övriga finansiella kostnader	34	34
		<u>45 667</u>	<u>46 868</u>

SM

S  
R.S  
EL  
SET

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 10</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 121 220	9 151 220			
	Omklassificering från pågående nyanläggning	0	-30 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 121 220	9 121 220			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-3 513 711	-3 372 383			
	Årets avskrivningar	-127 492	-141 328			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 641 203	-3 513 711			
	Ingående anskaffningsvärde mark	288 642	288 642			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	288 642	288 642			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>5 768 659</b>	<b>5 896 151</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnad	12 950 000	12 950 000			
	Mark	3 373 000	3 373 000			
	<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>16 323 000</b>	<b>16 323 000</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
	Årets anskaffningar	29 563	0			
		<b>29 563</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga placeringar</b>					
	Andel i HSB Dalarna	500	500			
		<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	596	598			
	Skattefordringar	2 281	0			
		<b>2 877</b>	<b>598</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och Bank</b>					
	Handkassa	101	101			
		<b>101</b>	<b>101</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	122 900	0	1 388 993	1 254 769	112 505
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				112 505	-112 505
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			70 000	-70 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-56 994	56 994	
	Årets resultat					206 460
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>122 900</b>	<b>0</b>	<b>1 401 999</b>	<b>1 354 268</b>	<b>206 460</b>
<b>Not 16</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Stadshypotek	882926	1,45%	2019-10-30	1 997 500	2 068 000
	Stadshypotek	933563	1,40%	2021-09-01	287 769	308 697
	Stadshypotek	933564	1,45%	2020-09-01	804 375	862 875
					3 089 644	3 239 572
	Nästa års amortering beräknas uppgå till				149 928	149 928
	Nästa års låneomsättning uppgår till				1 927 000	1 092 144
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>1 012 716</b>	<b>1 997 500</b>

94  
R.S.  
92  
507

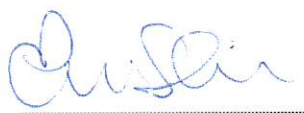


<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	599 712	599 712
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)	2 340 004	2 489 932
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el	12 000	11 274
Upplupen värme	24 000	24 000
Upplupet vatten	6 400	6 702
Upplupen renhållning	2 000	2 000
Upplupna semesterlöneskulder	0	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 249	9 246
Förutbetalda hyror och avgifter	100 121	128 482
Upplupna räntekostnader	4 827	4 998
Upplupet revisionsarvode	12 331	12 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 450	62 550
	<b>207 378</b>	<b>261 583</b>
<b>Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	4 171 200	4 171 200

G  
R-S  
EX  
SET


Borlänge den 25/2 2019

  
Christina Stam

  
Emma Sundin


  
Erik Lundin

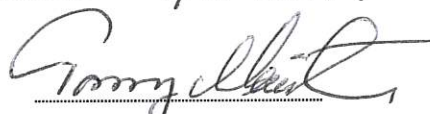
  
Lars Inland

  
Rakel Sjöden

  
Sven-Olov Zetterström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12/3 2019

  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Martensson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ingjald, org.nr. 782600-1435

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ingjald för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ingiald för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed i Sverige alltså 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 12/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ingalill Jansson

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN








Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

## HSB Brf Ingiald i Borlänge





	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDENSKALA
	<b>Sparande</b> 116 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 916 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  106 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 523 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.