



## **HSB Bostadsrättsförening Ingiald i Borlänge**



Org.nr. 782600-1435

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

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

## 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 (m2)</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	297

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 MälarDalarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen 3 oktober 2020.  
Underhållsplanen är uppdaterad år 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om en höjning med 1 % för 2021. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 544 kr/m<sup>2</sup>.

### Medlemsantal

Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43 (43). 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 MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. I stämman deltog 16 (18) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Christina Stam	ordförande	2021
Sven-Olov Zetterström	vice ordförande	2021
Camilla Persson	sekreterare	2022
Mustafa Razaghi	ledamot	2021
Patric Bryngelsson	ledamot	2022

Lars Imland utsedd av HSB MälarDalarna

Suppleanter har varit:

Carina Forsman 2021

Anna Mårtensson 2021

cc

Styrelsen har under året hållit 7 (8) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Christina Stam, Camilla Persson 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 Denisa Celik, med Birgitta som sammankallande

#### **Vicevärd**

Vicevärd har varit HSB MälarDalarna med Diana Ärleborn som förvaltare.

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

Studieorganisatör har varit Mustafa Razaghi.

#### **Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas 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
2019	Takomläggning

##### **Årets underhåll**

Ny belysning trapphus och källare samt ny belysning innergård. Vattenskada i garagevägg har åtgärdats.

##### **Planerat underhåll de närmaste fem åren**

Stamrenovering där styrelsen kommer att ta ställning till vilken metod som ska väljas för stamrenoveringen.

Omläggning p-platser och betongkantstöd.

Utbyte av motorvärmrutttag.

Målning trapphus, källare och tvättstuga. *cc*

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	1 620	1 632	1 588	1 576	1 507
Resultat efter finansiella poster tkr	39	5	206	113	136
Avgiftsnivå kr/kvm	539	539	523	524	511
Yttre fond kr/kvm	462	507	416	412	432
Lån kr/kvm	1 714	1 770	916	960	1 005
Soliditet %	38%	37%	48%	44%	43%
Likviditet i %	497%	553%	151%	114%	88%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,22%	1,23%	1,44%	1,45%	1,36%

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 900	1 435 555	1 527 173	5 303
Omföring av årets resultat enl årsstämma			5 303	-5 303
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-166 668	166 668	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		39 000	-39 000	
Årets resultat				39 460
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>122 900</b>	<b>1 307 887</b>	<b>1 660 144</b>	<b>39 460</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 532 476
Disponerat ur UH-fonden	166 668
Avsatt till UH-fonden	- 39 000
Årets resultat	<u>39 460</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 699 604

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 699 604

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 307 887 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 167 128 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Ingiald i Borlänge****Resultaträkning**

		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 619 831	1 631 530
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 030	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 624 861</b>	<b>1 631 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 147 479	-1 156 047
Planerat underhåll	Not 5	-166 668	-36 445
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-77 846	-96 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 123	-271 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 525 117</b>	<b>-1 560 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 744</b>	<b>71 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-60 284	-65 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 284</b>	<b>-65 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>39 460</b>	<b>5 303</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-39 000	-70 000
Disposition underhållsfond		166 668	36 445
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		127 668	-33 555
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>167 128</b>	<b>-28 252</b>

**HSB Brf Ingjald i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	5 499 989	5 633 112
Mark	Not 10	288 642	288 642
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	108 829	101 313
		<u>5 897 460</u>	<u>6 023 067</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 5 897 960 6 023 567

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	17 375	18 151
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 354 736	2 360 617
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	9 904	2 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 690	34 300
		<u>2 411 705</u>	<u>2 415 874</u>

Kassa och bank Not 15 100 101

Summa omsättningstillgångar 2 411 805 2 415 975

**Summa tillgångar** **8 309 765** **8 439 542** cc

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	122 900	122 900
Underhållsfond	1 307 887	1 435 555
	<u>1 430 787</u>	<u>1 558 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 660 144	1 527 173
Årets resultat	39 460	5 303
	<u>1 699 604</u>	<u>1 532 476</u>
Summa eget kapital	<u>3 130 390</u>	<u>3 090 930</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	4 468 875	4 165 913
	<u>4 468 875</u>	<u>4 165 913</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	384 413	846 803
Aktuell skatteskuld	77 592	70 432
Fond för inre underhåll	0	9 383
Övriga kortfristiga skulder	7 373	12 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	17 494	26 151
	Not 20	
	223 628	217 111
	<u>710 499</u>	<u>1 182 699</u>
Summa skulder	<u>5 179 374</u>	<u>5 348 612</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>8 309 765</u></b>	<b><u>8 439 542</u></b>

cc

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	39 460	5 303
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	133 123	271 405
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>172 583</u>	<u>276 708</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 712	-23 406
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-9 810</u>	<u>42 741</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	161 061	296 043
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-7 516</u>	<u>-496 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 516	-496 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-159 428</u>	<u>1 923 072</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-159 428	1 923 072
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 883</b>	<b>1 722 865</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 360 718</b>	<b>637 854</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 354 836</b>	<b>2 360 718</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *cc*





## HSB Brf Ingiald i Borlänge

### Noter

---

#### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### Intäktsredovisning

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

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.


##### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

##### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

**HSB Brf Ingiald i Borlänge**

<b>Noter</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 365 624	1 365 624
	Hyror	245 519	242 106
	Övriga avgifter	750	600
	Övriga intäkter	19 917	34 389
	Bruttoomsättning	<u>1 631 810</u>	<u>1 642 719</u>
	Hyresbortfall	-11 979	-11 189
		<b>1 619 831</b>	<b>1 631 530</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 030	0
		<b>5 030</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	271 752	267 097
	Reparationer	88 274	114 168
	El	125 857	122 993
	Uppvärmning	107 248	154 327
	Vatten	80 818	78 100
	Sophämtning	40 821	37 986
	Övriga avgifter	62 737	54 822
	Förvaltningskostnader	303 863	217 409
	Fastighetsavgift	44 695	65 461
	Övriga driftskostnader	21 414	43 684
		<b>1 147 479</b>	<b>1 156 047</b>
<b>Not 5</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll gemensamma utrymmen	79 382	3 189
	Underhåll huskropp utvändigt	0	4 625
	Underhåll markytor	87 286	0
	Underhåll enligt plan	0	28 631
		<b>166 668</b>	<b>36 445</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	54 300	37 172
	Övriga arvoden	8 100	37 775
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	12 446	18 395
		<b>77 846</b>	<b>96 342</b>
		<b>77 846</b>	<b>96 342</b>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	133 123	126 932
	Restvärdesavskrivning	0	144 473
		<b>133 123</b>	<b>271 405</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	60 284	46 885
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-12
	Övriga finansiella kostnader	0	19 115
		<b>60 284</b>	<b>65 988</b>

**HSB Brf Ingiald i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 356 226	9 121 220
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	424 500
Årets utrangering	0	-189 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 356 226</u>	<u>9 356 226</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 723 114	-3 641 203
Årets restvärdesavskrivning	0	45 021
Årets avskrivningar	-133 123	-126 932
Utgående avskrivningar	<u>-3 856 237</u>	<u>-3 723 114</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 499 989</b>	<b>5 633 112</b>
Taxeringsvärde för Yngve 18 i Borlänge. Värdeår 1968.		
Byggnad	<u>16 257 000</u>	<u>16 257 000</u>
	16 257 000	16 257 000
Mark	<u>4 497 000</u>	<u>4 497 000</u>
	4 497 000	4 497 000
Taxeringsvärde totalt	20 754 000	20 754 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	288 642	288 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>288 642</u>	<u>288 642</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>288 642</b>	<b>288 642</b>
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	101 313	0
Årets investeringar	7 516	101 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>108 829</u>	<u>101 313</u>
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	<b>500</b>	<b>500</b>

**HSB Brf Ingiald i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	17 375	18 151			
	<b>17 375</b>	<b>18 151</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	64	0			
Skattekonto	9 840	2 806			
	<b>9 904</b>	<b>2 806</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	100	101			
	<b>100</b>	<b>101</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	122 900	1 435 555	1 527 173	5 303
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				5 303	-5 303
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-166 668	166 668	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			39 000	-39 000	
Årets resultat					39 460
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>122 900</b>	<b>1 307 887</b>	<b>1 660 144</b>	<b>39 460</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	17-35712-9986	1,18%	2027-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	933563	1,40%	2021-09-01	245 913	20 928
Stadshypotek AB	933564	1,23%	2025-09-01	687 375	58 500
				4 853 288	159 428
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>4 468 875</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 056 148
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 033 200	5 033 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>5 033 200</b>	<b>5 033 200</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				159 428	159 428
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				224 985	687 375
				<b>384 413</b>	<b>846 803</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				9 254	14 913
Källskatt				8 240	11 238
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				<b>17 494</b>	<b>26 151</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				128 193	118 481
Upplupna räntekostnader				7 709	7 867
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				87 726	90 763
				<b>223 628</b>	<b>217 111</b>

cc



**HSB Brf Ingiald i Borlänge**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Borlänge, 2021-04-16

  
Christina Stam

  
Camilla Persson

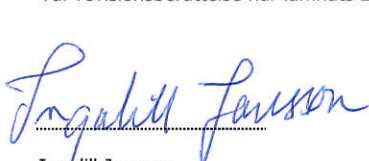
  
Patric Bryngelsson

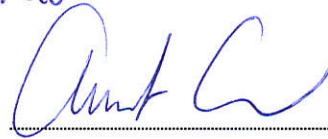
  
Sven-Olof Zetterström

  
Mostafa Razaghi

  
Lars Inland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28

  
Ingelill Jansson  
Av stämman vald revisor

  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ingjald 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 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 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 revisionsred 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 i Borlänge för år 2020 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 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. Revisorn 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 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 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 28/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



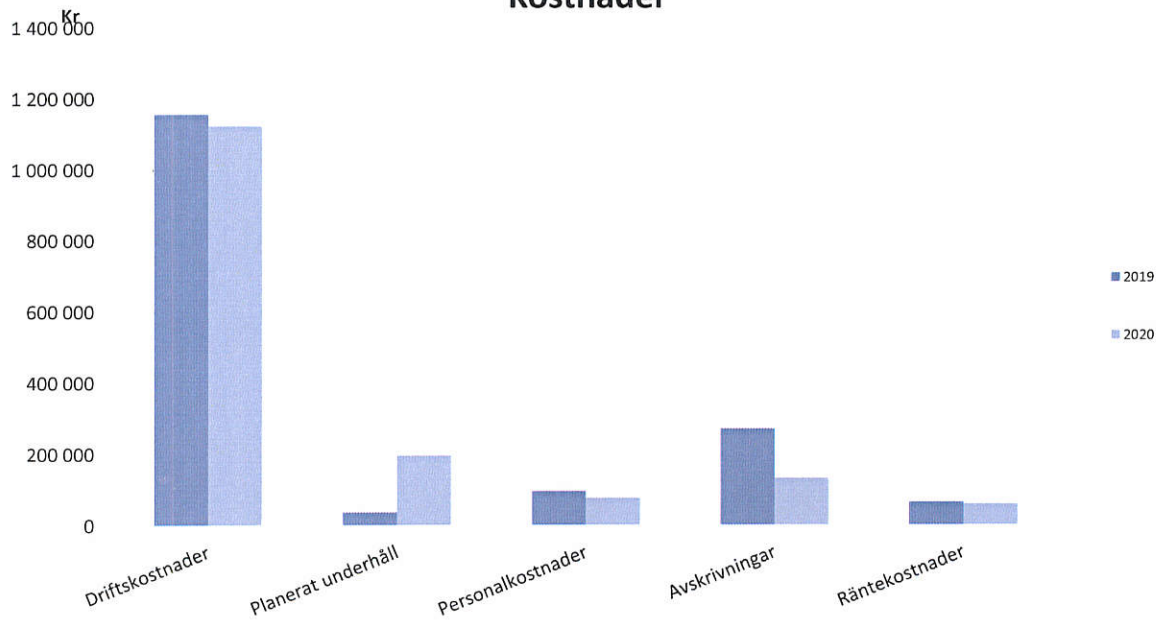
Ingalill Jansson

Av föreningen vald revisor

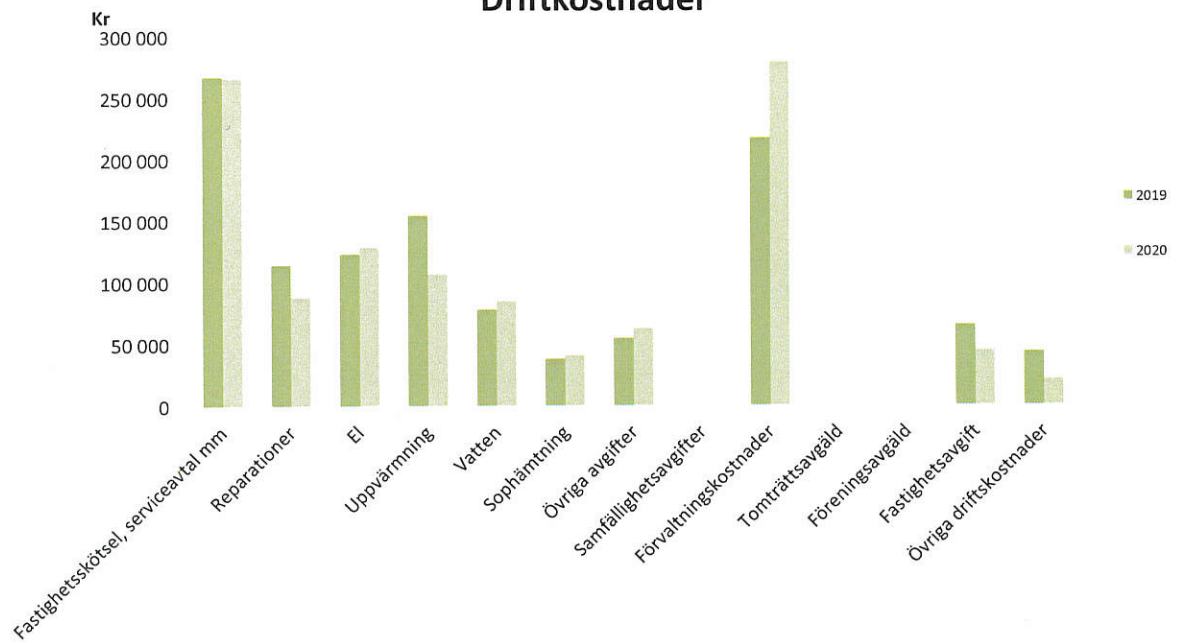


## HSB Brf Ingiald i Borlänge

### Kostnader



### Driftkostnader








# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Ingiald i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 120 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>  kr/kvm	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> 1714 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>  4%	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>  111 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> 539 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.