



HSB Bostadsrättsförening Ingiald i Borlänge



Org.nr. 782600-1435

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

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 i september 2021
Underhållsplanen är uppdaterad år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % för 2021. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om höjning med 2 % för 2022. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 555 kr/m².

Medlemsantal

Under året har 8 (3) 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 2021-05-19 genom poströstning. I stämman deltog 24 (16) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Christina Stam	ordförande	2022
Patric Bryngelsson	vice ordförande	2022
Camilla Persson	sekreterare	2022
Mustafa Razaghi	ledamot	2023
Carina Forsman	ledamot	2023
Lars Imland	utsedd av HSB MälarDalarna	

Suppleanter har varit:

Anna Mårtensson	2022
André Bilic	2022

Styrelsen har under året hållit 8 (7) sammanträden.

Firmateknare

Christina Stam, Patric Bryngelsson och Camilla Persson, 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 Carina Forsman med Christina Stam som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	Åtgärd
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
2020	Ny belysning trapphus och källare samt ny belysning innergård. Vattenskada i garagevägg har åtgärdats.

Årets underhåll

Underhåll av skyddsrum, underhåll av garage samt tvättstuga.

Planerat underhåll de närmaste fem åren

Stamrenovering med metod relining.

Omläggning p-platser och betongkantstöd.

Utbyte av motorvärmarruttag + installation av ett antal laddstolpar till elbilar.

Målning trapphus, källare och tvättstuga.

h

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1645	1 620	1 632	1 588	1 576
Resultat efter finansiella poster tkr	200	39	5	206	113
Avgiftsnivå kr/kvm	544	539	539	523	524
Yttre fond kr/kvm	435	462	507	416	412
Lån kr/kvm	1664	1 714	1 770	916	960
Soliditet %	40	38%	37%	48%	44%
Likviditet i %	572	497%	553%	151%	114%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,20	1,22%	1,23%	1,44%	1,45%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 900	1 307 887	1 660 144	39 460
Omföring av årets resultat enl årsstämma			39 460	-39 460
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-111 723	111 723	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		36 000	-36 000	
Årets resultat				199 833
Belopp vid årets slut	122 900	1 232 164	1 775 327	199 833

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 699 604
Disponerat ur UH-fonden	111 723
Avsatt till UH-fonden	- 36 000
Årets resultat	199 833
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 975 160

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 975 160

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 232 164 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 275 556 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 644 931	1 619 831
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 030
Summa rörelseintäkter		1 644 931	1 624 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 098 241	-1 147 479
Planerat underhåll	Not 5	-111 723	-166 668
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-44 954	-77 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 104	-133 123
Summa rörelsekostnader		-1 388 022	-1 525 117
Rörelseresultat		256 909	99 744
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-57 076	-60 284
Summa finansiella poster		-57 076	-60 284
Årets resultat		199 833	39 460
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-36 000	-39 000
Disposition underhållsfond		111 723	166 668
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		75 723	127 668
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		275 556	167 128

h

**HSB Brf Ingjald i Borlänge****Balansräkning****2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	5 366 885	5 499 989
Mark	Not 10	288 642	288 642
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	108 829	108 829
		<u>5 764 356</u>	<u>5 897 460</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 5 764 856 5 897 960

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	21 381	17 375
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 465 817	2 354 736
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	20 100	9 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 896	29 690
		<u>2 544 194</u>	<u>2 411 705</u>

Kassa och bank Not 15 100 100

Summa omsättningstillgångar 2 544 294 2 411 805

Summa tillgångar**8 309 150** **8 309 765**

h

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	122 900	122 900
Underhållsfond	1 232 164	1 307 887
	<u>1 355 064</u>	<u>1 430 787</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 775 327	1 660 144
Årets resultat	199 833	39 460
	<u>1 975 160</u>	<u>1 699 604</u>
Summa eget kapital	<u>3 330 223</u>	<u>3 130 390</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 534 432	4 468 875
	<u>4 534 432</u>	<u>4 468 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 159 428	384 413
Leverantörsskulder	61 501	77 592
Aktuell skatteskuld	1 016	0
Fond för inre underhåll	7 373	7 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 13 988	17 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 201 189	223 628
	<u>444 495</u>	<u>710 499</u>
Summa skulder	<u>4 978 927</u>	<u>5 179 374</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 309 150</u>	<u>8 309 765</u>

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	199 833	39 460
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	133 104	133 123
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>332 937</u>	<u>172 583</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 408	-1 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-41 020	-9 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>270 509</u>	<u>161 061</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-7 516
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-7 516</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-159 428	-159 428
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-159 428</u>	<u>-159 428</u>
Årets kassaflöde	111 081	-5 883
Likvida medel vid årets början	2 354 836	2 360 718
Likvida medel vid årets slut	2 465 917	2 354 836

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



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 2022 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 20,6 % (2021) 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. *h*

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 379 292	1 365 624
Hyror	254 859	245 519
Övriga avgifter	150	750
Övriga intäkter	16 255	19 917
Bruttoomsättning	<u>1 650 556</u>	<u>1 631 810</u>
Hyresbortfall	-5 625	-11 979
	1 644 931	1 619 831
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>5 030</u>
	0	5 030
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	270 403	271 752
Reparationer	53 793	88 274
El	123 543	125 857
Uppvärmning	147 175	107 248
Vatten	86 713	80 818
Sophämtning	40 256	40 821
Övriga avgifter	51 213	62 737
Förvaltningskostnader	239 251	303 863
Fastighetsavgift	57 094	44 695
Övriga driftskostnader	28 800	21 414
	<u>1 098 241</u>	<u>1 147 479</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	15 000	79 382
Underhåll markytor	0	87 286
Underhåll enligt plan	96 723	0
	<u>111 723</u>	<u>166 668</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode Arvodet för 2021 är lägre pga en rättelse från 2018	28 550	54 300
Övriga arvoden	7 300	8 100
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	6 104	12 446
	<u>44 954</u>	<u>77 846</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>133 104</u>	<u>133 123</u>
	133 104	133 123
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>57 076</u>	<u>60 284</u>
	57 076	60 284

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 356 226	9 356 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 356 226	9 356 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 856 237	-3 723 114
Årets avskrivningar	-133 104	-133 123
Utgående avskrivningar	-3 989 341	-3 856 237
Bokfört värde	5 366 885	5 499 989
Taxeringsvärde för Yngve i Borlänge. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 257 000	16 257 000
Mark - bostäder hyreshus	4 497 000	4 497 000
Taxeringsvärde totalt	20 754 000	20 754 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	288 642	288 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 642	288 642
Bokfört värde	288 642	288 642
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	108 829	101 313
Årets investeringar	0	7 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 829	108 829
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

h

**HSB Brf Ingjald i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21 381	17 375			
	21 381	17 375			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	64			
Skattekonto	20 100	9 840			
	20 100	9 904			
Not 15 Kassa och bank					
Handkassa	100	100			
	100	100			
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	122 900	1 307 887	1 660 144	39 460
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				39 460	-39 460
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-111 723	111 723	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			36 000	-36 000	
Årets resultat					199 833
Belopp vid årets slut	0	122 900	1 232 164	1 775 327	199 833
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	70005	1,23%	2025-09-01	628 875	58 500
Stadshypotek AB	933563	1,16%	2024-09-01	244 985	20 928
Stadshypotek AB	9986	1,18%	2027-10-30	3 840 000	80 000
				4 713 860	159 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 534 432	
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					3 916 720
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 033 200	5 033 200
Summa ställda säkerheter				5 033 200	5 033 200
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				159 428	159 428
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	224 985
				159 428	384 413
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 798	9 254
Källskatt				8 190	8 240
				13 988	17 494
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				134 044	128 193
Upplupna räntekostnader				7 552	7 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				59 593	87 726
				201 189	223 628

h



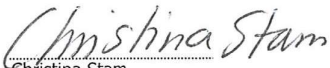
HSB Brf Ingjald i Borlänge

Noter

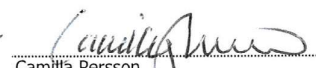
2021-12-31

2020-12-31


Borlänge 2022-04-23

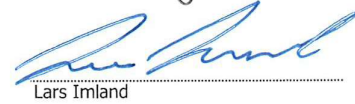

Christina Stam


Patric Bryngelsson


Camilla Persson


Mustafa Razaghi


Carina Forsman


Lars Imland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25


Av stämman vald revisor
Ingalill Jansson


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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 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 detta avseende.

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 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 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 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. 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 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.
- 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.

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.

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.

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 Ingjald i Borlänge för år 2021 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 revisionssed 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:

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 25/4 2022



Liselotte Herrlander

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



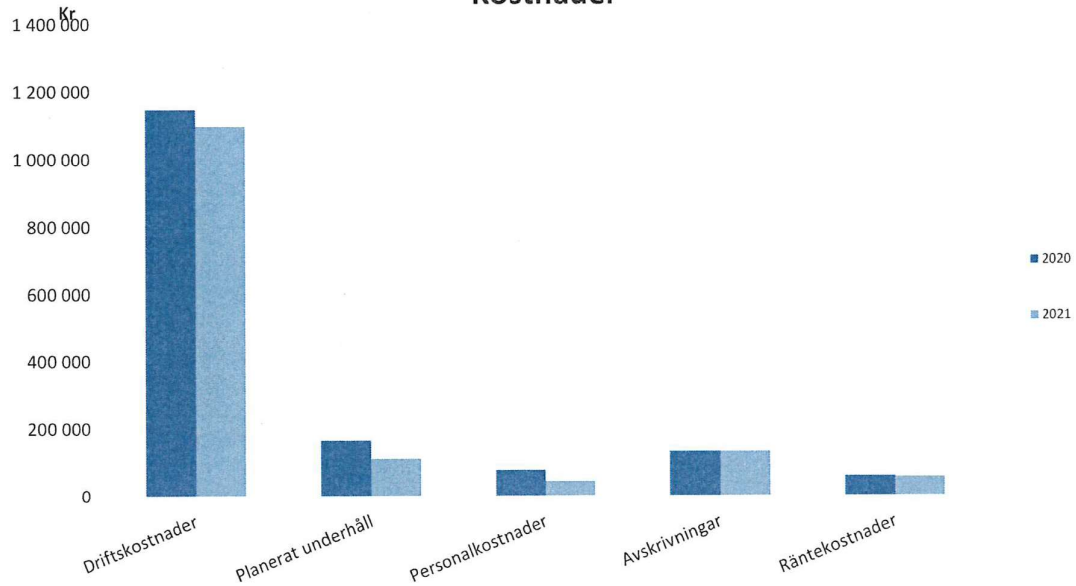
Ingall Jansson

Av föreningen vald revisor

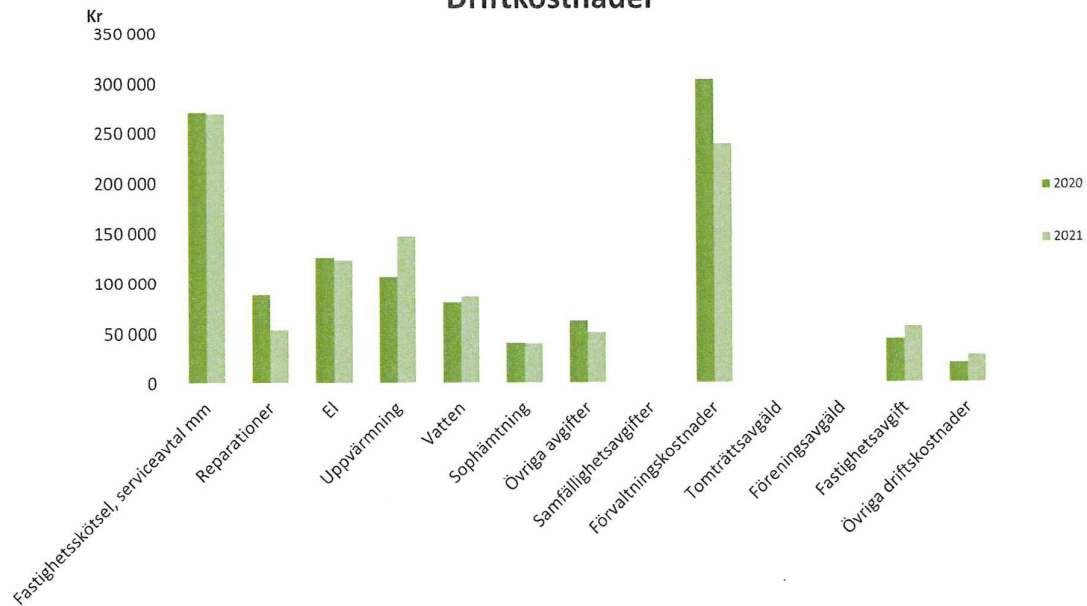


HSB Brf Ingiald i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Ingiald i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 157 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
	Investeringsbehov 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 behoven.	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.
	Skuldsättning 1657 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
	Räntekänslighet 3%	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 %
	Energikostnad 126 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 544 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.

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/yttre 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.