



HSB Bostadsrättsförening Ingiald i Borlänge



Org.nr. 782600-1435

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

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.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrätts-tillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen i september 2022.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % för 2021. Årsavgiften höjdes 2022 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjning med 13 % per 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 627 kr/m².

Medlemsantal

Under året har 5 (8) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44 (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 2022-05-17. På stämman deltog 18 (24) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Christina Stam	ordförande	2023
Patric Bryngelsson	vice ordförande	2024
Camilla Persson	sekreterare	2024
Mostafa Razaghi	ledamot	2023
Carina Forsman	ledamot	2023

Lars Imland utsedd av HSB MälarDalarna

Suppleanter har varit:

Anna Mårtensson	2023
André Bilic	2023

Styrelsen har under året hållit 9 (8) sammanträden.

Firmatecknare

Christina Stam, Patric Bryngelsson och Camilla Persson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ingalill Jansson vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Styn (sammankallande) och Britta Remon.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mälardalarna med Marcus Persson som förvaltare.

Studie- och fritidsansvarig

Studieorganisatör har varit Mostafa 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
2021	Underhåll av skyddsrum, garage samt tvättstuga

Planerat underhåll de närmaste fem åren

Pågående stamrenovering med metod relining.

Omläggning p-platser och betongkantstöd.

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

Målning trapphus, källare och tvättstuga.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 632	1 645	1 620	1 632	1 588
Resultat efter finansiella poster tkr	-47	200	39	5	206
Avgiftsnivå kr/kvm	555	544	539	539	523
Yttre fond kr/kvm	418	435	462	507	416
Lån kr/kvm	1 954	1 664	1 714	1 770	916
Soliditet %	35	40	38	37	48
Likviditet i %	242	572	497	553	151
Genomsnittlig skuldränta i %	1,40	1,20	1,22	1,23	1,44

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 900	1 232 164	1 775 327	199 833
Omföring av årets resultat enl årsstämma			199 833	-199 833
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-88 419	88 419	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		41 000	-41 000	
Årets resultat				-46 525
Belopp vid årets slut	122 900	1 184 745	2 022 579	-46 525

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 975 160
Disponerat ur UH-fonden	88 419
Avsatt till UH-fonden	- 41 000
Årets resultat	- 46 525
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 976 054

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 976 054
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 184 744 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 894 kr, se resultaträkningen.

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

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 632 066	1 644 931
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 422	0
Summa rörelseintäkter		1 640 488	1 644 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 295 618	-1 098 241
Planerat underhåll	Not 5	-88 419	-111 723
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 558	-44 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 122	-133 104
Summa rörelsekostnader		-1 619 717	-1 388 022
Rörelseresultat		20 771	256 909
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 178	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 475	-57 076
Summa finansiella poster		-67 297	-57 076
Årets resultat		-46 525	199 833
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-41 000	-36 000
Disposition underhållsfond		88 419	111 723
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		47 419	75 723
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		894	275 556

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 5 233 763	5 366 885
Mark	Not 11 288 642	288 642
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 2 284 964	108 829
	<u>7 807 369</u>	<u>5 764 356</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>7 807 869</u>	<u>5 764 856</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 23 325	21 381
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 374 194	2 465 817
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 12 850	20 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 780	36 896
	<u>1 451 148</u>	<u>2 544 194</u>
Kassa och bank	Not 16 0	100
Summa omsättningstillgångar	<u>1 451 148</u>	<u>2 544 294</u>
Summa tillgångar	<u>9 259 017</u>	<u>8 309 150</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		122 900	122 900
Underhållsfond		1 184 744	1 232 164
		<u>1 307 644</u>	<u>1 355 064</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 022 579	1 775 327
Årets resultat		-46 525	199 833
		<u>1 976 054</u>	<u>1 975 160</u>
Summa eget kapital		<u>3 283 698</u>	<u>3 330 223</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 375 004	4 534 432
		<u>5 375 004</u>	<u>4 534 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	159 428	159 428
Leverantörsskulder		185 249	61 501
Aktuell skatteskuld		21 346	1 016
Fond för inre underhåll		7 373	7 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	16 348	13 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	210 572	201 189
		<u>600 315</u>	<u>444 495</u>
Summa skulder		<u>5 975 319</u>	<u>4 978 927</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 259 017</u>	<u>8 309 150</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-46 525	199 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	133 122	133 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	86 597	332 937
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 422	-21 408
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	155 821	-41 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	243 840	270 509
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 176 135	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 176 135	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	840 572	-159 428
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	840 572	-159 428
Årets kassaflöde	-1 091 723	111 081
Likvida medel vid årets början	2 465 917	2 354 836
Likvida medel vid årets slut	1 374 194	2 465 917

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

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 2023 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 % 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 406 940	1 379 292
Hyror	250 445	254 859
Övriga avgifter	450	150
Övriga intäkter	16 091	16 255
Bruttoomsättning	1 673 926	1 650 556
Hyresbortfall	-41 860	-5 625
	1 632 066	1 644 931
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 422	0
	8 422	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	291 663	270 403
Reparationer	111 320	53 793
El	142 173	123 543
Uppvärmning	180 771	147 175
Vatten	97 512	86 713
Sophämtning	42 122	40 256
Övriga avgifter	59 353	51 213
Förvaltningskostnader	267 482	239 251
Fastighetsavgift	77 424	57 094
Övriga driftskostnader	25 798	28 800
	1 295 618	1 098 241
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	15 000
Underhåll enligt plan	88 419	96 723
	88 419	111 723
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode Arvodet 2021 lägre pga en rättelse från 2018	72 000	28 550
Övriga arvoden	7 500	7 300
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	20 058	6 104
	102 558	44 954
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	133 122	133 104
	133 122	133 104
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 163	0
Ränteintäkter skattekonto	15	0
	4 178	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	71 475	57 076
	71 475	57 076

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 356 226	9 356 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 356 226	9 356 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 989 341	-3 856 237
Årets avskrivningar	-133 122	-133 104
Utgående avskrivningar	-4 122 463	-3 989 341
Bokfört värde	5 233 763	5 366 885
Taxeringsvärde för Yngve 18 i Borlänge. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 000 000	15 800 000
Byggnad - lokaler	1 090 000	457 000
	21 090 000	16 257 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	4 497 000
Mark - lokaler	1 184 000	0
	6 384 000	4 497 000
Taxeringsvärde totalt	27 474 000	20 754 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	288 642	288 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 642	288 642
Bokfört värde	288 642	288 642
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	108 829	108 829
Årets investeringar	2 176 135	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 284 964	108 829
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 325	21 381		
		23 325	21 381		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		12 850	20 100		
		12 850	20 100		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		0	100		
		0	100		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	122 900	1 232 164	1 775 327	199 833	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			199 833	-199 833	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-88 419	88 419		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		41 000	-41 000		
Årets resultat				-46 525	
Belopp vid årets slut	122 900	1 184 745	2 022 579	-46 525	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	208190	3,05%	2024-06-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	140421	1,16%	2024-09-01	204 057	20 928
Stadshypotek AB	70005	1,23%	2025-09-01	570 375	58 500
Stadshypotek AB	9986	1,18%	2027-10-30	3 760 000	80 000
				5 534 432	159 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 375 004	
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					4 737 292
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 634 100	5 033 200
Summa ställda säkerheter				5 634 100	5 033 200
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				159 428	159 428
				159 428	159 428
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 648	5 798
Källskatt				8 700	8 190
				16 348	13 988
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				133 574	134 044
Upplupna räntekostnader				7 395	7 552
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				69 603	59 593
				210 572	201 189

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

Christina Stam

Patric Bryngelsson

Camilla Persson

Carina Forsman

Mostafa Razaghi

Lars Inland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ingjald i Bolånge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bolänge för räkenskapsåret 2022 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 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 ersättningskyldighet 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 alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingiall Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ingjald i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA STAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:35:27



CARINA FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:08:43



CAMILLA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:32:14



MOSTAFA RAZAGHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:37:56



LARS IMLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:15:25



PATRIC BRYNGELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:56:10



INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 22:03:18



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:53:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ingjald i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 22:07:29

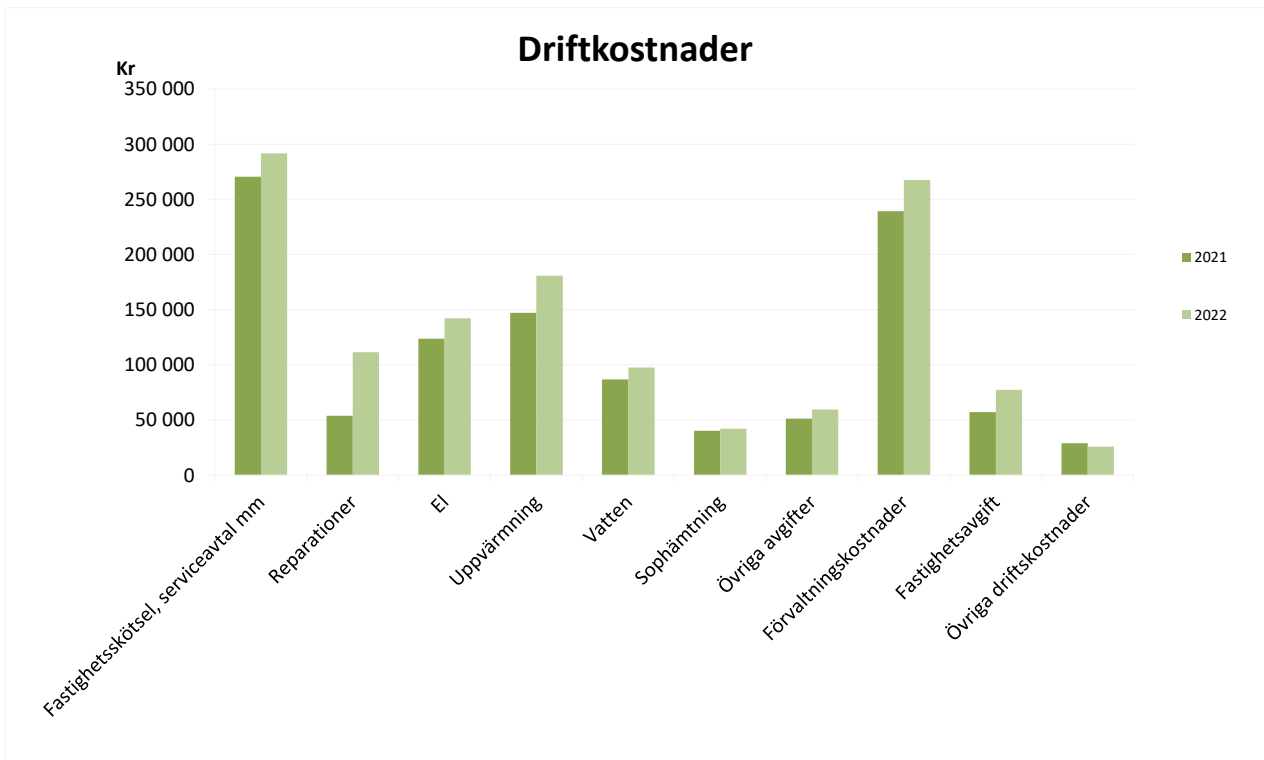
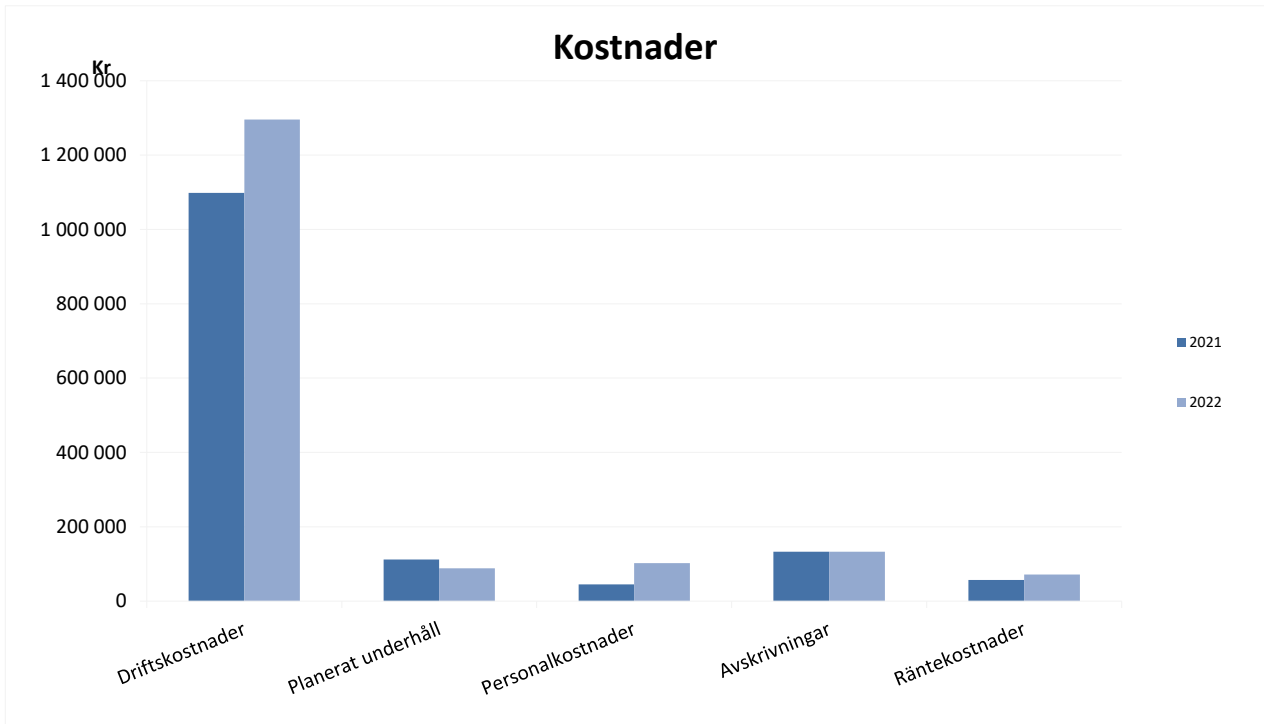


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:54:50







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Ingiald i Borlänge



62

KR/KVM

SPARANDE



1954

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



555

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 62 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-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.
	Skuldsättning 1954 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 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 %
	Energikostnad 148 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 555 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.