

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Ingeborg i Borlänge
Org nr: 716456-4408



Att bo i bostadsrättsförening / BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

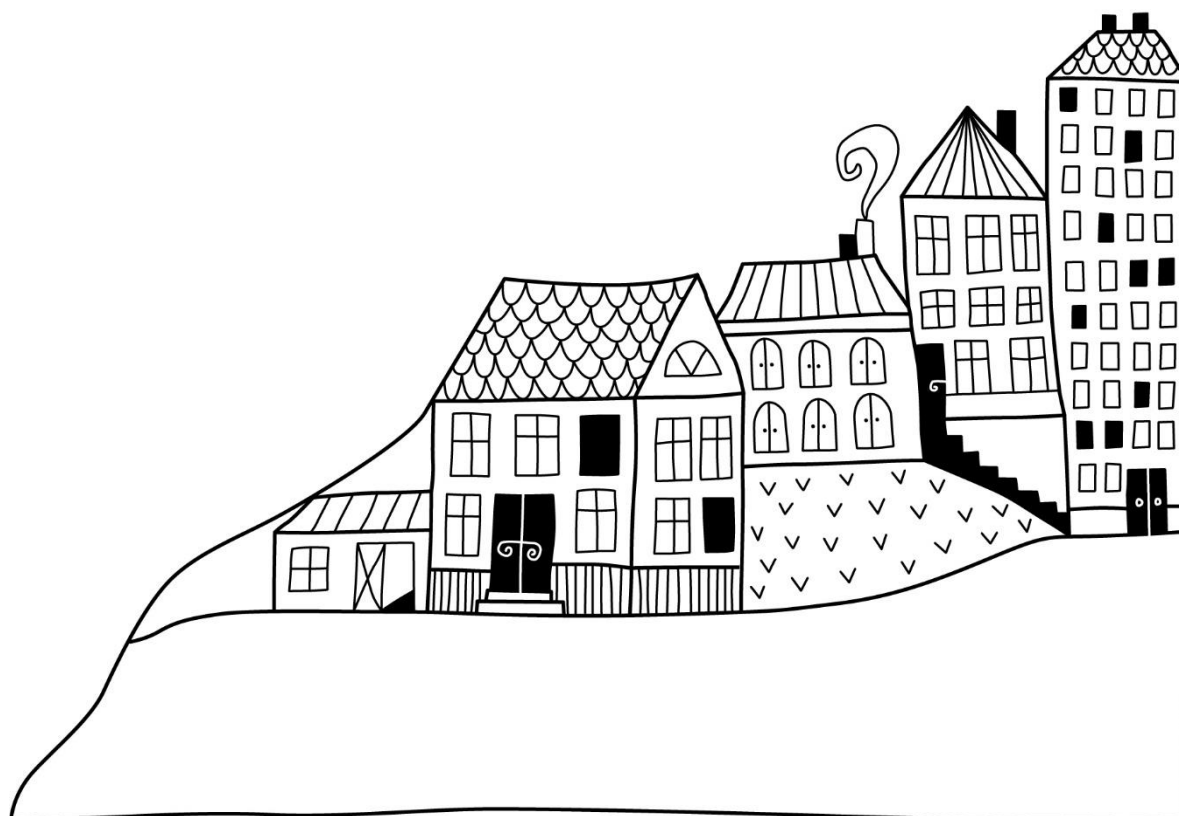
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ingeborg i Borlänge
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 765 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 360 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ingeborg 4 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Målaregatan 16-18 och Wallingatan 32-34.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	18	6	6	33

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	32	9

Total tomtarea	4 088 m ²
Total bostadsarea	2 433 m ²
Total lokalarea	820 m ²

Årets taxeringsvärde	33 741 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 646 000 kr



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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Statuskontroll och underhållsplan	HSB
Fastighetservice	Komfast
Hisservice	Midroc Elektro
Hissbesiktning	Dekra
Digitala tjänster	Tele 2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 128 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation lokal och bostäder	2015
Underhållsspolning av stammar	2017
Utvändig målning och tvätt av fasad	2017
Bastu, gym och relax	2017-2018
Målning fönster	2018
Hissrenovering	2020
Byte radiatorventiler	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning. Bokningstavlor tvättstugor	127 581

Styrelsens information

Saker som är utförda under verksamhetsåret 2022 vid Brf Ingeborg

- Ny bokningstavla till tvättstugan
- Lägenhetspärmen är inlagd digitalt i Mitt Riksbyggen
- Brandskyddet har setts över vid flera tillfällen
- Brandsläckare är utbytta
- Tunabyggen har tagit över en av lokalerna på nedre planet
- Nya sophus är installerade för att börja användas den 1 januari 2023. Alla har fått utbildning av Borlänge energi för att kunna sopsortera
- Vi har förberett för att byta tätningsslistor i alla lägenheter med början januari 2023
- Kompressorn i värmepumpen är utbytt. Gick på garantin
- Avgiften höjdes inför 2023
- Vi har betalat av 1 miljon på ett lån som förfallit den 31/12 2022



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Lind	Ordförande	2023
Ingrid Wahlbäck	Sekreterare	2023
Nils Andersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katrine Bågnert	Suppleant	2024
Marcus Beijer	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

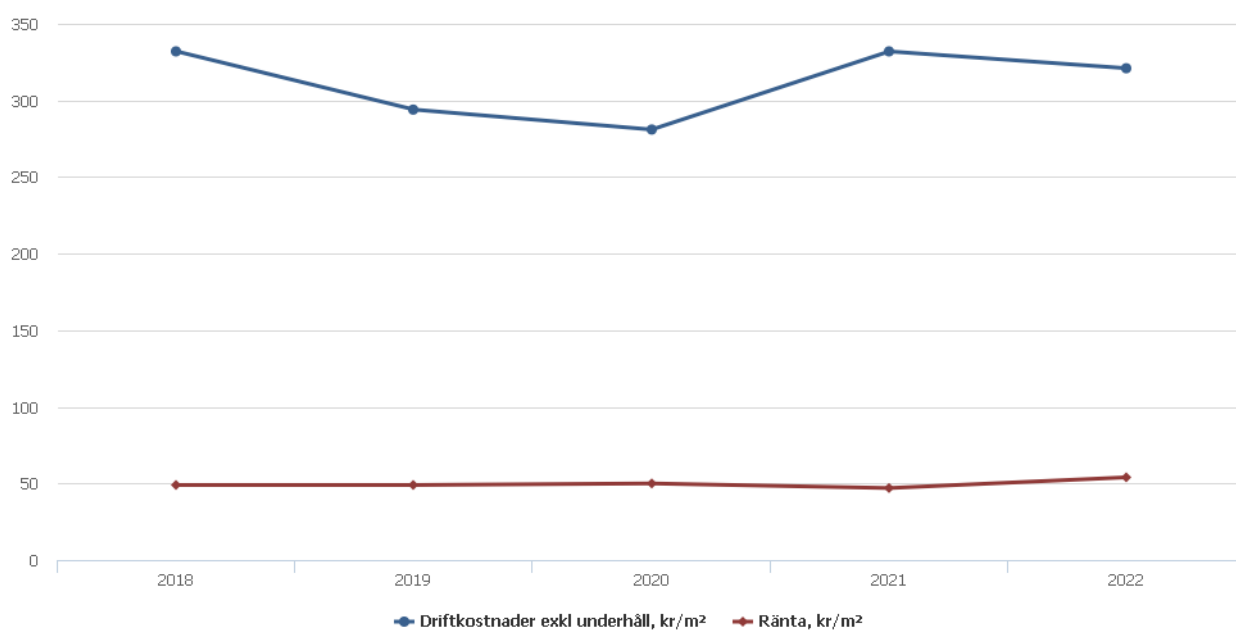
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 258	2 250	2 211	2 214	2 215
Resultat efter finansiella poster	287	289	203	368	42
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	92	92	92	92	154
Balansomslutning	21 181	22 133	22 299	22 181	22 217
Soliditet %	52	49	47	46	45
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	217	329	233	243	226
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	43	-		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	756	741	741	741
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	321	332	281	294	332
Ränta, kr/m ²	54	47	50	49	49
Underhållsfond, kr/m ²	597	544	540	544	515
Lån, kr/m ²	2 949	3 327	3 398	3 459	3 523



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 024 598	1 771 026	1 696 257	288 987
Disposition enl. årsstämmobeslut			288 987	-288 987
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-127 581	127 581	
Årets resultat				287 150
Vid årets slut	7 024 598	1 943 445	1 812 825	287 150

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 985 244
Årets resultat	287 150
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	127 581
Summa	2 099 975

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 099 975
--	------------------

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	287 150
Avsättning till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	127 581
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	114 731



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 258 434	2 250 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 027	161 269
Summa rörelseintäkter		2 307 461	2 411 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 172 879	-1 364 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 601	-101 940
Personalkostnader	Not 6	-94 450	-70 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-478 158	-438 062
Summa rörelsekostnader		-1 860 087	-1 974 341
Rörelseresultat		447 374	437 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 949	3 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 172	-151 888
Summa finansiella poster		-160 223	-148 337
Resultat efter finansiella poster		287 150	288 987
Årets resultat		287 150	288 987



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 645 347	19 032 049
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	911 334	601 831
Summa materiella anläggningstillgångar		19 556 681	19 633 880
Summa anläggningstillgångar		19 556 681	19 633 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	8
Övriga fordringar	Not 13	33 684	18 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	86 986	81 408
Summa kortfristiga fordringar		120 670	99 427
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 504 140	2 399 977
Summa kassa och bank		1 504 140	2 399 977
Summa omsättningstillgångar		1 624 809	2 499 404
Summa tillgångar		21 181 491	22 133 284



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 024 598	7 024 598	
Fond för yttre underhåll	1 943 445	1 771 026	
Summa bundet eget kapital	8 968 043	8 795 624	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 812 825	1 696 257	
Årets resultat	287 150	288 987	
Summa fritt eget kapital	2 099 975	1 985 244	
Summa eget kapital	11 068 019	10 780 868	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 363 890	5 584 655
Summa långfristiga skulder		9 363 890	5 584 655
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	229 752	5 238 739
Leverantörsskulder		70 535	67 479
Skatteskulder		15 403	1 833
Övriga skulder	Not 17	59 338	52 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	374 553	407 155
Summa kortfristiga skulder		749 582	5 767 761
Summa eget kapital och skulder		21 181 491	22 133 284

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	86
Tillbyggnad	Linjär	28
Renovering bastu	Linjär	10
Maskiner och inventarier	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 839 444	1 839 444
Årsavgifter, lokaler	289 879	279 648
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, garage	115 500	116 100
Hyror, p-platser	17 283	17 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-3 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 472	0
Summa nettoomsättning	2 258 434	2 250 396

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar (panter och överlåtelser)	8 931	9 017
Erhållna statliga bidrag (hissrenovering fg år)	0	151 712
Övriga rörelseintäkter	2 222	540
Försäkringsersättningar	37 874	0
Summa övriga rörelseintäkter	49 027	161 269

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-127 581	-283 976
Reparationer	-81 191	-78 505
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 537	-91 967
Försäkringspremier	-43 326	-42 251
Digitala tjänster	-28 176	-27 290
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 927	-4 772
Serviceavtal (CFS passersystem)	-6 552	-6 234
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-8 759	-17 636
Förbrukningsinventarier	-1 694	-4 462
Vatten	-99 751	-94 808
Fastighetsel	-261 607	-231 006
Uppvärmning	-199 955	-194 867
Sophantering och återvinning	-24 992	-103 200
Förvaltningsarvode drift (inre och yttre skötsel)	-178 830	-183 323
Summa driftskostnader	-1 172 879	-1 364 298

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 344	-68 793
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-6 723
Övriga förvaltningskostnader	-15 645	-10 685
Kreditupplysningar	-166	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 660	-4 998
Telefon och porto	-7 811	-6 275
Bankkostnader	-3 975	-4 466
Summa övriga externa kostnader	-114 601	-101 940

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-37 940	-24 683
Sammanträdesarvoden	-15 310	-12 083
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 000	-24 324
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-11 800	-6 551
Summa personalkostnader	-94 450	-70 041

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-366 512	-366 512
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 190	-20 190
Avskrivning Maskiner och inventarier	-91 456	-51 360
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-478 158	-438 062

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 772	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 140	3 529
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	23
Övriga ränteintäkter	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 949	3 552

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-177 172	-151 888
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-177 172	-151 888



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 769 300	23 769 300
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar	418 202	418 202
	25 388 502	25 388 502
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 388 502	25 388 502

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 287 948	-5 921 436
Standardförbättringar	-68 505	-48 315
	-6 356 453	-5 969 751

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-366 512	-366 512
Årets avskrivning standardförbättringar	-20 190	-20 190
	-386 702	-386 702

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 743 155** **-6 356 453****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 645 347** **19 032 048****Varav**

Byggnader	17 114 841	17 481 352
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar (hiss och relax)	329 506	349 696

Taxeringsvärden

Bostäder	28 200 000	21 264 000
Lokaler	5 541 000	4 382 000

Totalt taxeringsvärde**33 741 000** **25 646 000***varav byggnader**26 659 000* *19 503 000**varav mark**7 082 000* *6 143 000*

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	739 964	679 089
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (sopkär)l)	400 959	60 875
	1 140 923	739 164
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 140 923	739 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-138 133	-86 772
	-138 133	-86 772
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-91 456	-51 360
	91 456	-51 360
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-229 589	-138 133
	-229 589	-138 133
Restvärde enligt plan vid årets slut	911 334	601 831
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (värmepump, torkskåp, sopkär)l)	911 334	601 831

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	8

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 574	14 190
Momsfordringar	13 110	3 821
Summa övriga fordringar	33 684	18 011



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 592	43 326
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 227	29 139
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 838	6 824
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 329	2 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 986	81 408

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	990 940	1 179 800
Transaktionskonto	513 199	1 220 177
Summa kassa och bank	1 504 140	2 399 977

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	9 593 642	10 823 394
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-229 752	-117 328
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut		-5 121 411
Långfristig skuld vid årets slut	9 363 890	5 584 655

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-03-30	3 030 021,00	0,00	62 800,00	2 967 221,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-12-01	2 671 962,00	0,00	54 528,00	2 617 434,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2027-03-30	3 023 006,00	0,00	66 808,00	2 956 198,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2032-12-30	2 098 405,00	0,00	1 045 616,00	1 052 789,00
Summa			10 823 394,00	0,00	1 229 752,00	9 593 642,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 229 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	56 599	56 599
Övriga skulder (kundfordran)	1 734	0
Skuld för moms	0	-4 849
Skuld sociala avgifter och skatter	1 005	804
Summa övriga skulder	59 338	52 554

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 596	2 650
Upplupna driftskostnader	6 258	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 256
Upplupna elkostnader	36 501	49 585
Upplupna vattenavgifter	8 032	8 266
Upplupna värmekostnader	36 576	34 029
Upplupna kostnader för renhållning	2 277	59 511
Upplupna revisionsarvoden	7 000	6 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 359	18 902
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 954	220 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374 553	407 155

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 784 000	22 784 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Borlänge 2023-04-25

Ort och datum



Bo Lind



Ingrid Wahlbäck



Nils Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ingeborg i Borlänge , org. nr 716456-4408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ingeborg i Borlänge för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ingeborg i Borlänge för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma

BRF Ingeborg i Borlänge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ingeborg i Borlänge i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557491733141

Dokument

Årsredovisning 2022-12-31 203093 till TS
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2023-04-27 16:09:29 CEST (+0200) av Ewa
Wahnström (EW)
Färdigställt 2023-04-27 16:54:20 CEST (+0200)*

Initierare

Ewa Wahnström (EW)
Riksbyggen
ewa.wahnstrom@riksbyggen.se

Signerande parter

Torbjörn Sjöström (TS)
torbjorn.sjostrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torbjörn Sjöström"
Signerade 2023-04-27 16:54:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

