
Årsredovisning

**BRF INGEBORG I
BORLÄNGE
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716456-4408**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsrapport	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF INGEBORG I
BORLÄNGE får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokaler	Garage	P-platser
3	18	6	6	2	32	9

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 11% av fastighetens totalyta.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Komfast	Fastighetsservice
MTM Hiss AB	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anna Sofia Eriksson	Ordförande	Stämman	2017
Carl-Erik Ramberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Sonja Albertsson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Jesper Olsson		Stämman	2016
Anna Gretha Hassis		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG Stämman 2016

Revisorssuppleanter

KPMG Stämman 2016

Valberedning

Per Olof Hassis (sammankallande) Stämman 2016
Lizzie Bäck Stämman 2016

Vicevärd

Harry Ackre Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då avsättning till inre reparationsfond avskaffades vilket motsvarade en avgiftshöjning på 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på ca 300 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilation lokal	22

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

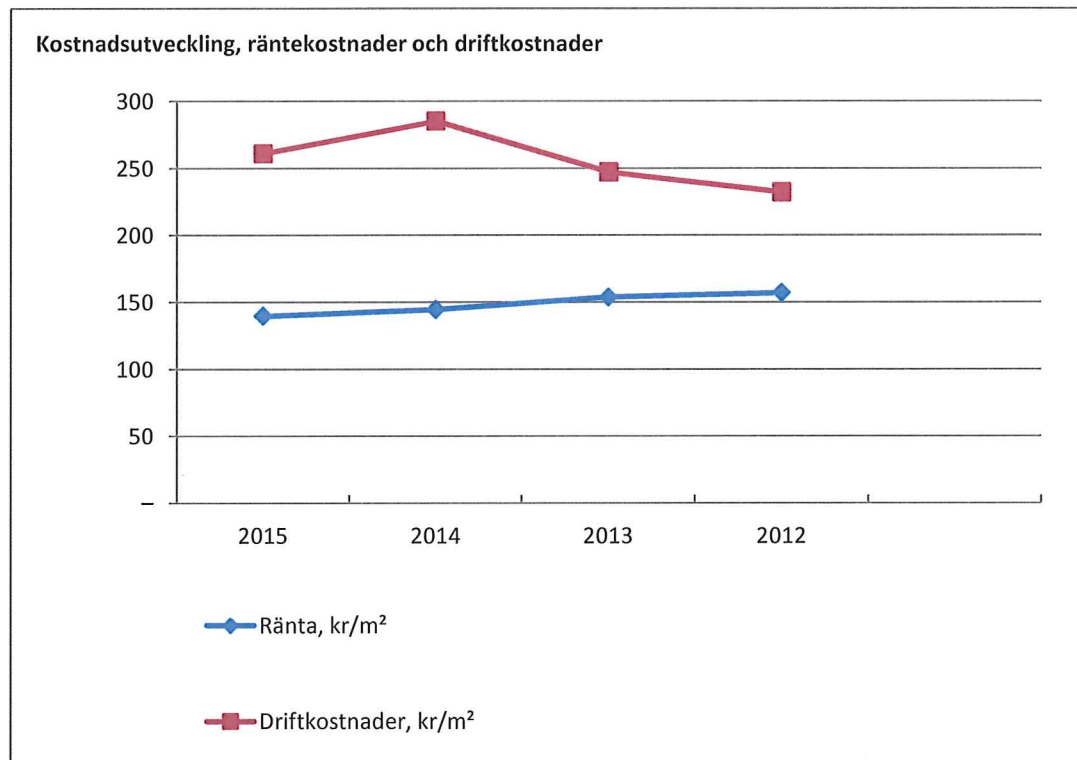
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 214	2 132	2 132	2 151
Årets resultat	401	208	304	- 723
Balansomslutning	22 375	22 201	22 336	22 146
Soliditet	42%	40%	39%	38%
Likviditet	134%	86%	60%	25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	741	741	741
Driftkostnader, kr/m ²	261	285	247	232
Ränta, kr/m ²	140	145	154	157
Underhållsfond, kr/m ²	301	218	105	47
Lån, kr/m ²	3 730	3 804	3 879	3 960

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 346 301
Årets resultat före fondförändring	401 279
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>21 756</u>
Summa överskott	1 369 335

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 369 335
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 214 108	2 132 012
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 848 672	- 927 390
Övriga externa kostnader	3	- 94 851	- 106 511
Personalkostnader	4	- 50 510	- 57 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 366 439	- 366 439
Summa rörelsekostnader		-1 360 472	-1 458 040
Rörelseresultat		853 636	673 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 246	4 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 454 603	- 470 419
Summa finansiella poster		- 452 357	- 466 378
Resultat efter finansiella poster		401 279	207 594
Årets resultat		401 279	207 594



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	20 881 278	21 247 717
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 881 278</u>	<u>21 247 717</u>
Summa anläggningstillgångar		20 881 278	21 247 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	4 063	14 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 423	48 301
Summa kortfristiga fordringar		<u>53 486</u>	<u>62 674</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	950 000	450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	489 997	440 679
Summa kassa och bank		<u>489 997</u>	<u>440 679</u>
Summa omsättningstillgångar		1 493 483	953 353
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 374 761</u>	<u>22 201 070</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 024 598	7 024 598
Fond för yttre underhåll		978 007	599 763
Summa bundet eget kapital		<u>8 002 605</u>	<u>7 624 361</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		968 057	1 138 706
Årets resultat		401 279	207 594
Summa fritt eget kapital		<u>1 369 335</u>	<u>1 346 301</u>
Summa eget kapital		9 371 940	8 970 662
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 888 736	12 127 152
Summa långfristiga skulder		<u>11 888 736</u>	<u>12 127 152</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	245 760	245 760
Leverantörsskulder		103 020	89 873
Skatteskulder	15	6 255	–
Övriga skulder	16	393 328	475 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365 722	291 943
Summa kortfristiga skulder		<u>1 114 085</u>	<u>1 103 256</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 374 761	22 201 070

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	24 040 000	24 040 000
Summa ställda säkerheter	24 040 000	24 040 000

Ansvarförbindelser

Övriga ansvarförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 376 832 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Underhåll/underhållsfond



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	86	2071
Standardförbättringar	Linjär	28	2031
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 803 295	1 803 300
Årsavgifter, lokaler	274 164	274 164
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 85 000
Hyor, garage	115 200	115 200
Hyor, p-platser	22 248	22 248
Hyor, övriga	2 200	2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 000	- 300
	<u>2 214 108</u>	<u>2 132 012</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	61 729	126 869
Underhåll	21 757	43 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	65 589	64 731
Försäkringspremier	25 634	24 785
Kabel- och digital-TV	32 161	31 781
Fastighetsskötsel	64 650	81 270
Städning gemensamma utrymmen	39 362	41 682
Obligatoriska besiktningar	–	13 154
Snö- och halkbekämpning	21 598	12 337
Förbrukningsmateriel	19 715	10 301
Vatten	72 128	66 792
El	204 168	168 878
Uppvärmning	155 969	132 660
Sophantering och återvinning	64 213	108 946
	<u>848 672</u>	<u>927 390</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	9 470	19 421
Arvode för ekonomisk förvaltning	58 457	56 904
Arvode, yrkesrevisorer	5 641	3 057
Övriga förvaltningskostnader	17 463	21 348
Telefon och porto	3 191	5 782
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4	–
Bankkostnader	625	–
	<u>94 851</u>	<u>106 511</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	8 000	7 000
Sammanträdesarvoden	10 931	14 438
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Övriga kostnadsersättningar	3 000	4 800
Föreningsvald revisor	–	2 000
Summa	45 931	52 238
Sociala kostnader	4 579	5 462
	50 510	57 700

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	350 000	350 000
Om- och tillbyggnader	16 439	16 439
	366 439	366 439

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	324
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 194	3 501
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	50
Övriga ränteintäkter	32	166
	2 246	4 041

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	454 589	470 419
Övriga räntekostnader	14	–
	454 603	470 419

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 309 000	23 309 000
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar	460 300	460 300
Summa anskaffningsvärden	24 970 300	24 970 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och standardförbättringar	-3 722 583	-3 356 144
	-3 722 583	-3 356 144
Årets avskrivning byggnader	- 350 000	- 350 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 16 439	- 16 439
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 089 022	-3 722 583
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 881 278	21 247 717
Varav		
Byggnader	19 415 536	19 765 536
Mark	1 201 000	1 201 000
Standardförbättringar	264 742	281 181

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	15 866 000	15 866 000
lokaler	2 457 000	2 457 000
Totalt taxeringsvärde	18 323 000	18 323 000
varav byggnader	14 440 000	14 440 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	4 063	14 373
	4 063	14 373

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	13
Förutbetalda försäkringspremier	26 585	25 634
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 614	14 614
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 224	8 040
	49 423	48 301

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	950 000	450 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	550 000	0,20	Löpande
90 dagar	400 000	0,25	2016-01-22
	950 000		450 000

Not 12 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	489 997	440 679
	489 997	440 679

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 024 598	599 763	1 138 706	207 594
Disposition enl. årsstämmobeslut			207 594	- 207 594
Reservering underhållsfond		400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 21 756	21 756	
Årets resultat				401 279
Vid årets slut	7 024 598	978 007	968 057	401 279

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 401 278 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 23 034 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 134 496	12 372 912
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 245 760	- 245 760
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 888 736	12 127 152

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL)	2,00%	2015-12-01	2 886 816		29 160	0
STADSHYPOTEK AB (PUBL)	3,26%	2017-12-30	2 429 621		49 584	2 380 037
STADSHYPOTEK AB (PUBL)	4,37%	2017-03-30	7 056 475		167 016	6 889 459
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,60%	2020-11-25		2 865 000	0	2 865 000
			12 372 912	2 865 000	245 760	12 134 496

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 245 760 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 983 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 10 905 696 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

Skatteskulder	6 255	–
	6 255	–

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	379 059	472 893
Skuld för moms	5 657	1 983
Skuld sociala avgifter och skatter	8 612	804
	393 328	475 680

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 131
Upplupna elkostnader	16 500	17 076
Upplupna vattenavgifter	5 958	5 624
Upplupna värmekostnader	23 267	25 110
Upplupna kostnader för renhållning	–	755
Upplupna revisionsarvoden	5 500	5 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 350	100 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 147	135 947
	365 722	291 943

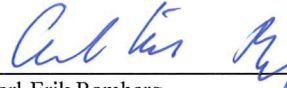
2015-12-31

2014-12-31

Borlänge 2016 - -



Anna Sofia Eriksson



Carl-Erik Ramberg



Sonja Albertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-02-25



KPMG

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ingeborg för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Ingeborgs finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Ingeborg för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Borlänge den 25 februari 2016

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

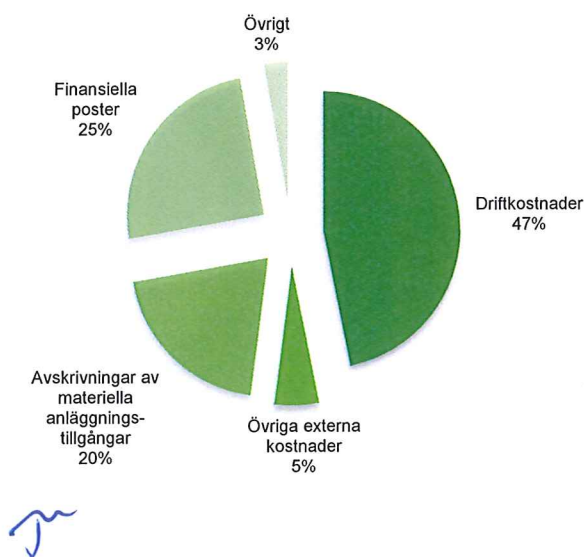
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

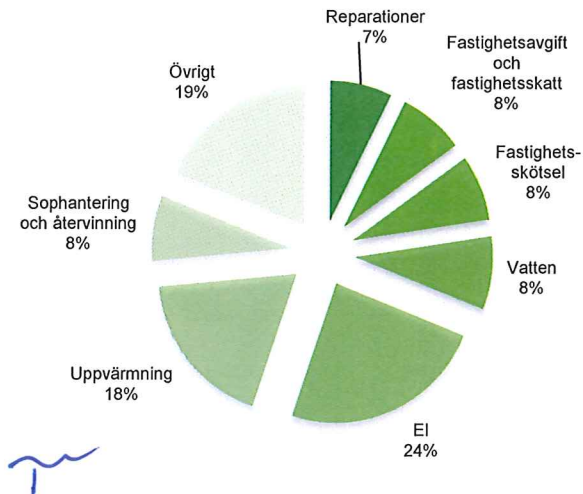
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	848 672	927 390
Övriga externa kostnader	94 851	106 511
Personalkostnader	50 510	57 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	366 439	366 439
Finansiella poster	452 357	466 378
Summa kostnader	1 812 829	1 924 418



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	61 729	126 869
Underhåll	21 757	43 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	65 589	64 731
Försäkringspremier	25 634	24 785
Kabel- och digital-TV	32 161	31 781
Fastighetsskötsel	64 650	81 270
Städning gemensamma utrymmen	39 362	41 682
Obligatoriska besiktningar	0	13 154
Snö- och halkbekämpning	21 598	12 337
Förbrukningsmateriel	19 715	10 301
Vatten	72 128	66 792
El	204 168	168 878
Uppvärmning	155 969	132 660
Sophantering och återvinning	64 213	108 946
Summa driftkostnader	848 672	927 390



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA + LOA(kvm):

	2015	2014
	3253	3253
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	19	39
Underhåll	7	13
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	20
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	10	10
Fastighetsskötsel	20	25
Städning gemensamma utrymmen	12	13
Obligatoriska besiktningar	0	4
Snö- och halkbekämpning	7	4
Förbrukningsmateriel	6	3
Vatten	22	21
El	63	52
Uppvärmning	48	41
Sophantering och återvinning	20	33
Summa driftkostnader	261	285

T

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se