



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 179 kr/kvm	 Investeringsbehov 21 763 kr/kvm	 Skuldsättning 5 784 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 217 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 066 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Borgmästaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
179 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet har minskat från föregående år, p g a kostnaderna har ökat för föreningen p g a höjda räntor, ökade taxehöjningar och att föreningen åtgärdade vattenskadorna som uppstått. Styrelsen anser att sparandet är tillräckligt efter kommande behov av investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
21 763 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den 50-åriga investering och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 40 miljoner och avser framför allt byte av fönster, stammar, tak, hissar, el mm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 784 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar f.n. ca 245 000 kr per år. Under 2023 har ett lån extraamortrats med 500 000 kr. Skuldsättningen anses normal.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en normal känslighet för ränteförändringar. För att minska känsligheten så har det amorterats extra på lånen.

NYCKELTAL



Energikostnad
217 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden ligger kring det normala. Fram för allt blev kostnaden högre för uppvärmning under året jämfört med föregående år.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren d v s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 066 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Avgiften höjs med 7% från 2024-01-01 p g a allmänna kostnadshöjningar samt det förändrade ränteläget.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Borgmästaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0354 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaren 8	1943-01-27	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1778
1	lokal	37
1	förråd	6
8	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1821

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 13 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Siggelin	Ordförande
Peter Bengtsson	Ledamot
Jenny Persson	Ledamot
Emil Karlström	Ledamot
Kevin Thorell	Suppleant
Elsie Berg	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Siggelin, Emil Karlström samt suppleanterna Kevin Thorell och Elsie Berg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Siggelin, Jenny Persson och Emil Karlström

Revisorer har varit: Margaretha Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ida Siggelin samt Kevin Thorell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Stämman tog enhälligt det första beslutet av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen kommer under 2024 arbeta med underhållsplan och ser över vilka

av de större åtgärderna som kommer att genomföras under närmaste 5 åren.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har extra amorterat på ett lån med 500 000 kr under våren 2023.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Målning innergård och sophus(utvändigt) Byte hängränna och stuprör på innergårdens hus. Larm för vattenläckage installerad i alla lägenheter (under diskbänk)
2019	Satt in vattenbesparing i alla lägenheter (kök och badrum) Ny takskjutport till innergården installerad . OVK utförd
2020	Nytt tak på innergårdens lusthus. Brandskyddsåtgärder i allmänna utrymmen (utrymningsskyltar, skyltade brandskyddsörrar, nödbelysning samt tätning av rörgenomföringar mellan brandskyddsområden).
2021	Renovering av tvättstuga, mangel- och strykrum, torkrum (golv samt målning av tak och väggar samt delvis ny belysning, brandsläckare installerad)
2022	Takbesiktning utförd
2023	Takrenovering av punkter från besiktning och borttagning av mossor. Gamla ledningar för dagvatten pluggade i marken och asfalterad, stuprännor omgjorda och dagvatten styrts om rätt väg från fastigheten.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2026	Takreovering och avrinning från hustak, rengöring av tak på soprum eventuellt målning, byte fasadbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	286	328	269	212
Skuldsättning, kr/kvm	5 784	6 193	6 766	6 897	7 025
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 924	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	217	194	194	166	181
Årsavgifter, kr/kvm	1 066	1 006	996	986	976
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 182	1 031	1 018	1 001	991
Nettoomsättning, tkr	2 004	1 878	1 853	1 823	1 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-146	103	112	133	-29
Soliditet, %	21	21	19	18	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan bostadsrättsföreningar och år.

Föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -146 kr. Negativt resultat beror på åtgärder av en vattenskada samt ej budgeterade ventilationsåtgärder. Kassaflödet är negativt p g a man extraamorterade ett lån med 500 000 kr under våren 2023 för att få minskade räntekostnader. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. Framtida stora kostnadskrävande åtgärder planeras att finansieras med upptagande av nya lån samt avgiftshöjningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 210	0	0	92 210
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	963 281	0	97 500	1 060 781
S:a bundet eget kapital, kr	1 055 491	0	97 500	1 152 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 997 312	102 766	-97 500	2 002 578
Årets resultat, kr	102 766	-102 766	-146 042	-146 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 100 078	0	-243 542	1 856 536
S:a eget kapital, kr	3 155 569	0	-146 042	3 009 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 122 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 100 078
Årets resultat, kr	-146 042
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 856 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 856 536
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 004 117	1 878 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 470	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 152 587	1 878 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 354 929	-931 979
Underhåll enligt plan	Not 5	-122 500	-50 322
Övriga externa kostnader	Not 6	-173 191	-211 305
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 059	-30 017
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-349 900	-367 027
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 035 578	-1 590 650
RÖRELSERESULTAT		117 009	287 633
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 646	780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 697	-185 647
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-263 051	-184 867
ÅRETS RESULTAT		-146 042	102 766

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 895 491	13 245 390
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 895 491</u>	<u>13 245 390</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 895 491</u>	<u>13 245 390</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 148	1 208
Avräkningskonto HSB		364 564	1 492 039
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 190	3 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	121 623	113 841
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>496 525</u>	<u>1 610 401</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	706 348	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>706 348</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 202 873</u>	<u>1 610 401</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 098 363</u>	<u>14 855 792</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 210	92 210
Fond för yttre underhåll		1 060 781	963 281
Summa bundet eget kapital		1 152 991	1 055 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 002 578	1 997 312
Årets resultat		-146 042	102 766
Summa fritt eget kapital		1 856 536	2 100 078
Summa eget kapital		3 009 527	3 155 569
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 287 401	8 151 476
Summa långfristiga skulder		10 287 401	8 151 476
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	244 688	3 125 301
Medlemmarnas inre fond	Not 14	36 447	36 447
Leverantörsskulder		90 056	75 579
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 839	3 248
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 568	2 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	420 838	305 519
Summa kortfristiga skulder		801 436	3 548 747
Summa skulder		11 088 837	11 700 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 098 363	14 855 792

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	117 009	287 633
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	349 900	367 027
	<u>466 908</u>	<u>654 660</u>
Erhållen ränta	7 646	780
Erlagd ränta	-266 346	-180 321
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>208 209</u>	<u>475 120</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 599	-6 749
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	128 951	49 497
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>323 561</u>	<u>517 867</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-744 688	-1 044 688
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-744 688</u>	<u>-1 044 688</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-421 127	-526 821
Likvida medel vid årets början	1 492 039	2 018 859
Likvida medel vid årets slut	<u>1 070 912</u>	<u>1 492 039</u>
	-421 127	-526 821

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 557 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 895 484	1 788 168
Hysesintäkt lokaler	32 244	30 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	28 500
Konsumtionsavgift värme	2 364	2 364
Intäkt andrahandsupplåtelse	30 662	14 508
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 767	14 004
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-6
	2 004 117	1 878 282
*Ingår i årsavgift bostäder: värme, vatten och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	148 470	0
	148 470	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-437 544	-70 969
El	-46 302	-46 345
Uppvärmning	-257 366	-228 658
Vatten	-91 916	-78 150
Renhållning	-72 815	-66 160
TV, bredband, iptelefoni	-147 590	-141 339
Serviceavtal	-20 735	-29 313
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 856	-18 838
Förvaltningskostnader	-159 544	-143 086
Försäkringar	-24 482	-22 099
Fastighetsskatt	-61 213	-58 623
Övriga driftskostnader	-12 566	-28 399
	-1 354 929	-931 979
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark (takåtgärder 2022)	-122 500	-50 322
	-122 500	-50 322
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 550	-11 825
Övriga förvaltningskostnader	-122 991	-120 241
Kostnader överlåtelse och pant	-6 536	-13 985
Föreningsverksamhet	-399	-802
Kontorsutrustning och -material	0	-145
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 645	-8 070
Konsulter	0	-37 138
Förbrukningsinventarier	-2 970	0
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-19 100
	-173 191	-211 305
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 370	-24 150
Revisionsarvode	-1 733	-1 650
Sociala avgifter	-5 956	-4 217
	-35 059	-30 017
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-328 772	-328 772
Markanläggningar	-21 127	-38 255
	-349 900	-367 027

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 941 868	17 941 868
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	384 395	384 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 364 263	18 364 263

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 755 605	-4 426 833
Årets avskrivningar byggnader	-328 772	-328 772
Ingående avskrivningar markanläggningar	-363 268	-325 012
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 127	-38 255
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 468 772	-5 118 873

Utgående redovisat värde

12 895 491 13 245 390

Redovisade värden byggnader	12 857 491	13 186 263
Redovisade värden mark	38 000	38 000
Redovisade värden markanläggningar	0	21 127

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	16 400 000	3 591 000	19 991 000	19 991 000
Lokaler	1990	182 000	60 000	242 000	242 000
		16 582 000	3 651 000	20 233 000	20 233 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	1 514 000	1 514 000
varav i eget förvar	-1 000 000	-1 000 000
Summa ställda säkerheter	514 000	514 000

Föreningen har kommunal borgen för sina befintliga lån hos kreditinstitut.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 190	3 313
	5 190	3 313

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	33 258	24 482
Förutbetald kabel-TV och bredband	36 794	37 708
Förutbetald fastighetsskötsel	33 258	31 936
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 313	19 715
	121 623	113 841

Not 12 BANK

SBAB	706 348	0
	706 348	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,02%	2025-10-30	2 746 768	85 000
Stadshypotek		1,07%	2026-07-30	1 511 728	35 000
Stadshypotek		3,35%	2026-07-30	3 892 980	53 000
Stadshypotek		4,45%	2027-09-01	2 380 613	71 688
				10 532 089	244 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 287 401**

Nästa års amortering av långfristig skuld 244 688

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **244 688**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 978 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 308 649

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	36 447	36 447
	36 447	36 447

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 839	3 248
	5 839	3 248

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 452	39 240
Upplupna räntekostnader	26 364	22 013
Upplupen revision	11 625	11 200
Upplupen fastighetsförvaltning	5 325	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	183 762	175 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 878	60 533
	424 406	308 172

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Karlström.....
Göran Siggelin.....
Jenny Persson.....
Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Östersund, org.nr. 793200-0354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Borgmästaren i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Borgmästaren i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN SIGGELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:24:03



EMIL KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:11:59



JENNY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:35:57



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:32:11



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:37:44



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:01:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Borgmästaren i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:38:34



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:00:07



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.