



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Borgmästaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Borgmästaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0354 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 på fastigheten i Östersund kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1778
8	p-platser	0
2	lokaler hyresrätt	43
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	T.o.m.
Göran Siggelin	Ordförande	
Thord Modén	Ledamot, HSB	2022-12-31
Emil Karlström	Ledamot	
Fredrik Forsting	Ledamot	
Kevin Thorell	Ledamot	
Elsie Berg	Suppleant	
Anne-Marie Karlsson	Suppleant, HSB	2022-12-31
Ulla Berit Häggkvist	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kevin Thorell, Fredrik Forsting samt suppleant Ulla Häggkvist

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Siggelin, Thord Modén, Fredrik Forsting, Kevin Thorell.

Firman tecknas enligt ovan två i förening

Revisorer har varit: Margaretha Andersson och revisorssuppleant Ida Siggelin, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ida Siggelin (sammankallande) och Annika Ulvesjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har omförhandlat ett lån hos Stadshypotek, bundet detta lån på 4 år och även extra amorterat detta lån med 800 000:-. Under våren 2023 kommer man även en extra amortera på ett lån med 500 000 kr.

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 brandskyddsdörrar, nödbelysning samt tätning av rör genomföringar 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

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2026	Takrenovering och avrinning från hustak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	286	328	269	212	132
Skuldsättning, kr/kvm	6 193	6 766	6 897	7 025	7 154
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	194	194	166	181	181
Driftskostnad, kr/kvm	512	499	532	568	647
Årsavgifter, kr/kvm	1 006	996	986	976	957
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	1 018	1 001	991	971
Nettoomsättning, tkr	1 878	1 853	1 823	1 805	1 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	112	133	-29	-177
Soliditet, %	21	19	18	18	18

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	791 603	0	171 678	963 281
S:a bundet eget kapital, kr	883 813	0	171 678	1 055 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 056 531	112 459	-171 678	1 997 312
Årets resultat, kr	112 459	-112 459	102 766	102 766
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 168 990	0	-68 912	2 100 078
S:a eget kapital, kr	3 052 803	0	102 766	3 155 569

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 322 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	2 168 990
Årets resultat, kr	102 766
Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 322
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 100 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 100 078

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 878 282	1 853 148
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 878 282	1 853 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-931 979	-908 999
Underhåll enligt plan	Not 4	-50 322	-122 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 305	-159 119
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 017	-27 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 027	-361 870
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 590 650	-1 579 766
RÖRELSERESULTAT		287 633	273 382
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		780	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 647	-161 418
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-184 867	-160 923
ÅRETS RESULTAT		102 766	112 459

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 245 390	13 612 418
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 245 390	13 612 418
Summa anläggningstillgångar		13 245 390	13 612 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Avräkningskonto HSB		1 492 039	2 018 859
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 313	3 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	113 841	107 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 610 401	2 130 473
Summa omsättningstillgångar		1 610 401	2 130 473
SUMMA TILLGÅNGAR		14 855 792	15 742 890

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	92 210	92 210
Fond för yttre underhåll	963 281	791 603
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 055 491	883 813
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 997 312	2 056 531
Årets resultat	102 766	112 459
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 100 078	2 168 990
Summa eget kapital	3 155 569	3 052 802
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 151 476	7 330 797
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 151 476	7 330 797
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 125 301	4 990 668
Medlemmarnas inre fond	Not 12 36 447	36 447
Leverantörsskulder	75 579	66 537
Aktuell skatteskuld	Not 13 3 248	12 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 308 172	252 816
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 548 747	5 359 291
Summa skulder	11 700 223	12 690 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 855 792	15 742 890

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 788 168	1 770 480
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-508
Hysesintäkt lokaler	30 744	30 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 500	28 500
Konsumtionsavgift värme	2 364	2 364
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 508	14 270
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 004	7 134
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	164
	1 878 282	1 853 148
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-70 969	-84 497
El	-46 345	-37 038
Uppvärmning	-228 658	-247 571
Vatten	-78 150	-68 482
Renhållning	-66 160	-49 051
TV, bredband, iptelefoni	-141 339	-141 388
Serviceavtal	-29 313	-18 183
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 838	-21 405
Förvaltningskostnader	-143 086	-153 261
Försäkringar	-22 099	-21 585
Fastighetsskatt	-58 623	-55 390
Övriga driftskostnader	-28 399	-11 148
	-931 979	-908 999
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunn	0	-17 500
Renovering tvättstuga, 20% kostnadsfört	0	-77 368
Takåtgärder (Målning tork och mangelrum 2021)	-50 322	-27 621
	-50 322	-122 489
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 825	-9 350
Övriga förvaltningskostnader	-120 241	-110 224
Kostnader överlåtelse och panter	-13 985	-5 652
Föreningsverksamhet	-802	-1 100
Kontorsutrustning och -material	-145	-102
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 070	-5 566
Konsulter	-37 138	-12 025
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-15 100
	-211 305	-159 119
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 150	-21 835
Revisionsarvode	-1 650	-1 650
Sociala avgifter	-4 217	-3 805
	-30 017	-27 290
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-328 772	-323 614
Markanläggningar	-38 255	-38 255
	-367 027	-361 870

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 941 868	17 632 394
Renovering tvättstuga 80%, resterande 20% kostnadsfört (2021)	0	309 474
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	384 395	384 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 364 263	18 364 263

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 426 833	-4 103 219
Årets avskrivningar byggnader	-328 772	-323 614
Ingående avskrivningar markanläggningar	-325 012	-286 757
Årets avskrivningar markanläggningar	-38 255	-38 255
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 118 873	-4 751 845

Utgående redovisat värde

13 245 390 13 612 418

Redovisade värden byggnader	13 186 263	13 515 035
Redovisade värden mark	38 000	38 000
Redovisade värden markanläggningar	21 127	59 383

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	16 400 000	3 591 000	19 991 000	17 780 000
Lokaler	1990	182 000	60 000	242 000	205 000
		16 582 000	3 651 000	20 233 000	17 985 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

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

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 313	3 694
	3 313	3 694

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	24 482	22 099
Förutbetalad kabel-TV och bredband	37 708	35 347
Förutbetalad fastighetsskötsel	31 936	30 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 715	19 609
	113 841	107 919

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,02%	2025-10-30	2 831 768	85 000
Stadshypotek		1,07%	2026-07-30	1 546 728	35 000
Stadshypotek		3,35%	2026-07-30	3 945 980	53 000
Stadshypotek		1,56%	2023-03-01	2 952 301	571 688
				11 276 777	744 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 151 476**

Nästa års amortering av långfristig skuld 173 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 952 301

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 125 301**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 978 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 553 337

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

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	36 447	38 281
Uttag	0	-1 834
	36 447	36 447

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 248	12 823
	3 248	12 823

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 240	35 277
Upplupna räntekostnader	22 013	16 687
Upplupen revision	11 200	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 186	154 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 533	36 398
	308 172	252 816

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Karlström

.....
Fredrik Forsting

.....
Göran Siggelin

.....
Kevin Thorell

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 2022 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 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. 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-11 kl. 08:53:13



EMIL KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:52:03



KEVIN THORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:51:39



FREDRIK FORSTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 12:13:09



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:34:12



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:16:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-15 kl. 07:30:38



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:14:24





STYRELSEN FÖR HSB brf Borgmästaren i Östersund

Org. nr: 793200-0354

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 286 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att sparandet är tillräckligt efter kommande behov av investeringar och underhåll.

	Investeringsbehov 15759 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Den 30-åriga investering och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 29 miljoner och avser fram för allt byte av fönster, stammar, tak, hissar, el mm.

	Skuldsättning 6193 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen amorterar f.n ca 245 000 kronor per år. Under 2022 har det extraamorterats 800 000 kr samt att en extraamortering på 500 000 kronor skall göras 2023.

	Räntekänslighet 6,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

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

	Energikostnad 194 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energikostnaden kan anses som normal.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 8 d v s ingen tomträtt

	Årsavgift 1006 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Avgiften höjs med 6% 2023-01-01 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.

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.