



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Borgmästaren i Sala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Borgmästaren i Sala med säte i SALA org.nr. 779500-0616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaren 11	1964-01-01	1964

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 198
8	Förråd och lager (hyresrätt)	77
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 272
1	lägenheter (hyresrätt)	40
21	garageplatser	318
1	p-platser	0
Totalt 89 objekt		4 905

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 12 st 2 rok, 11 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Hedlund	Ordförande
Göran Mejstedt	Vice ordförande
Mauri Kinnunen	Sekreterare
Göran Ove Einarsson	Ledamot
Peter Block	Ledamot
Marcus Söderlund	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Hedlund, Göran Einarsson och Peter Block.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Göran Einarsson, Peter Hedlund, Göran Mejstedt och Mauri Kinnunen, två i förening.

Revisorer har varit: Tryggwe Lindman med Monica Lindman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Block (sammankallande) och Tryggwe Lindman, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Peter Hedlund.

Hemmavicevärd har varit: Peter Hedlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 i föreningslokalen. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Under året har föreningen utfört byte ventilationen Borgmästaren 12, byte av armaturer Borgmästaregatan 5A, byte frånluftsfläktar Rådhusgatan, byte av torkskåp, målning av staket, nytt entreparti Handelsbanken samt OVK besiktning av alla lägenheter.

Årtal	Ändamål
2014-2015	Ventilation
2017, 2019	Solceller
2019	Vindisolering
2020	Ventilation
2021	Renovering hyreslägenhet
2022-2023	Fläktbyte

Föreningen har även utfört följande större åtgärder:

Nya fönster, nya lägenhetsdörrar, installation av hissar, ny föreningslokal samt iordningställande av innergård med en ny uteplats.

Kommande större planerade investeringar/underhåll är: byte av varuhiss i butik.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	119	171	172	190	127
Skuldsättning, kr/kvm	1 447	1 494	1 527	1 564	1 597
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 588	1 639	1 676	1 716	1 752
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	225	190	186	163	172
Årsavgifter, kr/kvm	624	590	577	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	607	578	561	561	563
Nettoomsättning, tkr	2 972	2 825	2 750	2 748	2 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	-254	377	1 445	433	253
Soliditet, %	36	36	34	25	22

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

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. (Inkl bostadsrättsyta lokal)

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. (Inkl bostadsrättsyta lokal)

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. Resultatpåverkan år 2021 pga återföring av nedskrivning. 2021 års resultat påverkades av en återförd nedskrivning.

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

Upplysning för förlust: uppkommen förlust beror på ökade driftkostnader samt underhåll.

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	394 901	0	0	394 901
Underhållsfond, kr	908 570	0	-318 062	590 508
S:a bundet eget kapital, kr	1 303 471	0	-318 062	985 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 880 315	377 038	318 062	3 575 414
Årets resultat, kr	377 038	-377 038	-254 469	-254 469
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 257 353	0	63 593	3 320 945
S:a eget kapital, kr	4 560 824	0	-254 469	4 306 354

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 062 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	3 257 352
Årets resultat, kr	-254 469
Reservation till underhållsfond, kr	-181 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 062
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 320 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 320 945
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 972 256	2 824 893
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	16 325	0
Summa rörelseintäkter		2 988 581	2 824 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 181 014	-1 759 163
Planerat underhåll	Not 5	-499 062	-127 009
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-125 180	-127 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-337 100	-336 008
Summa rörelsekostnader		-3 142 356	-2 349 811
Rörelseresultat		-153 775	475 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 272	4 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-143 966	-102 651
Summa finansiella poster		-100 694	-98 045
Årets resultat		-254 469	377 038
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-181 000	-189 000
Disposition underhållsfond		499 062	127 009
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		318 062	-61 991
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		63 593	315 047

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10

9 701 176

9 735 775

Mark

Not 11

740 000

740 000

10 441 176

10 475 775

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12

5 000

5 000

5 000

5 000

Summa anläggningstillgångar

10 446 176

10 480 775

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 475 239

2 005 869

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13

20 222

20 003

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 794

16 721

1 586 256

2 042 593

Kassa och bank

Not 14

35 422

35 422

Summa omsättningstillgångar

1 621 678

2 078 015

Summa tillgångar**12 067 853****12 558 790**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		394 901	394 901
Underhållsfond		590 508	908 570
		<u>985 409</u>	<u>1 303 471</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 575 414	2 880 315
Årets resultat		-254 469	377 038
		<u>3 320 945</u>	<u>3 257 352</u>
Summa eget kapital		<u>4 306 354</u>	<u>4 560 823</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 017 124	5 079 420
		<u>4 017 124</u>	<u>5 079 420</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 080 908	2 247 780
Leverantörsskulder		83 227	87 683
Aktuell skatteskuld		42 071	26 087
Fond för inre underhåll		93 774	95 341
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	42 991	41 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	401 404	420 446
		<u>3 744 375</u>	<u>2 918 547</u>
Summa skulder		<u>7 761 499</u>	<u>7 997 967</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 067 853</u>	<u>12 558 790</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-254 469	377 038
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	337 100	336 008
Kassaflöde från löpande verksamhet	82 631	713 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 293	67 970
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 300	89 115
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 038	870 131
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, ventilation	-302 500	-385 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-302 500	-385 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-229 168	-164 950
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-229 168	-164 950
Årets kassaflöde	-530 630	319 556
Likvida medel vid årets början	2 041 291	1 721 735
Likvida medel vid årets slut	1 510 661	2 041 291

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 211 037 kr. (211 037 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 787 184	2 635 088
Hyror, bostäder, lokaler, garage/parkering	168 084	159 964
Övriga avgifter	10 183	25 856
Övriga intäkter	11 842	12 630
Bruttoomsättning	2 977 293	2 833 538
Hyresrabatter och övriga avdrag	-2 169	-7 277
Hyresbortfall	-2 868	-1 368
	2 972 256	2 824 893
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	16 325	0
	16 325	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	453 882	312 089
Reparationer	143 979	72 860
El	170 730	110 223
Uppvärmning	818 603	705 310
Vatten	116 717	118 588
Sophämtning	79 127	69 621
Övriga avgifter	95 087	86 210
Förvaltningskostnader	125 630	119 309
Fastighetsavgift	137 220	137 220
Övriga driftskostnader	40 039	27 734
	2 181 014	1 759 163
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	292 455	0
Underhåll enligt plan	206 607	127 009
	499 062	127 009
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 721	59 756
Vicevärdsarvode	36 000	36 000
Övriga arvoden	4 000	5 473
Revisorsarvode	8 526	8 964
Sociala kostnader	16 933	17 437
	125 180	127 630
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	337 100	336 008
	337 100	336 008
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	42 823	4 585
Ränteintäkter skattekonto	449	21
	43 272	4 606
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	143 965	102 651
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
	143 966	102 651

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 938 819	15 428 194
Årets nyanskaffning, ventilation	302 500	510 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 241 319	15 938 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 203 044	-5 867 036
Årets avskrivningar	-337 100	-336 008
Utgående avskrivningar	-6 540 144	-6 203 044
Bokfört värde	9 701 176	9 735 775
Taxeringsvärde för Borgmästaren 11, 12 i Sala. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 800 000	18 800 000
Byggnad - lokaler	4 642 000	4 642 000
	23 442 000	23 442 000
Mark - bostäder hyreshus	4 560 000	4 560 000
Mark - lokaler	2 072 000	2 072 000
	6 632 000	6 632 000
Taxeringsvärde totalt	30 074 000	30 074 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	740 000	740 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 000	740 000
Bokfört värde	740 000	740 000
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	5 000	5 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 222	20 003
	20 222	20 003

Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	35 422	35 422
	35 422	35 422

Not 15 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	394 901	908 570	2 880 315	377 038
Omföring av årets resultat enligt årstämma			377 038	-377 038
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-499 062	499 062	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		181 000	-181 000	
Årets resultat				-254 469
Belopp vid årets slut	394 901	590 508	3 575 414	-254 469

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	223416	1,15%	2024-09-30	1 654 764	46 288
Stadshypotek AB	223417	1,15%	2024-09-30	1 284 928	14 940
Stadshypotek AB	226847	1,25%	2025-09-30	948 040	20 000
Stadshypotek AB	226848	1,25%	2025-09-30	422 360	20 000
Stadshypotek AB	227022	1,25%	2025-09-30	360 028	20 000
Stadshypotek AB	233747	4,49%	2027-09-30	387 728	40 000
Stadshypotek AB	236001	4,39%	2026-06-01	237 600	4 800
Stadshypotek AB	236002	4,39%	2026-06-01	1 802 584	36 416
				7 098 032	202 444

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 017 124**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 6 085 812

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	10 392 000	10 392 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	10 392 000	10 392 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	202 444	212 748
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 878 464	2 035 032
	3 080 908	2 247 780

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	13 567	13 076
Källskatt	22 570	21 683
Mervärdesskatt	2 154	6 451
Övriga kortfristiga skulder	4 700	0
	42 991	41 210

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	234 042	261 225
Upplupna räntekostnader	5 608	15 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 754	143 847
	401 404	420 446

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

Noter**2023-12-31****2022-12-31**

Sala, 2024

Digitalt signerad av

Göran Einarsson

Göran Mejstedt

Marcus Söderlund

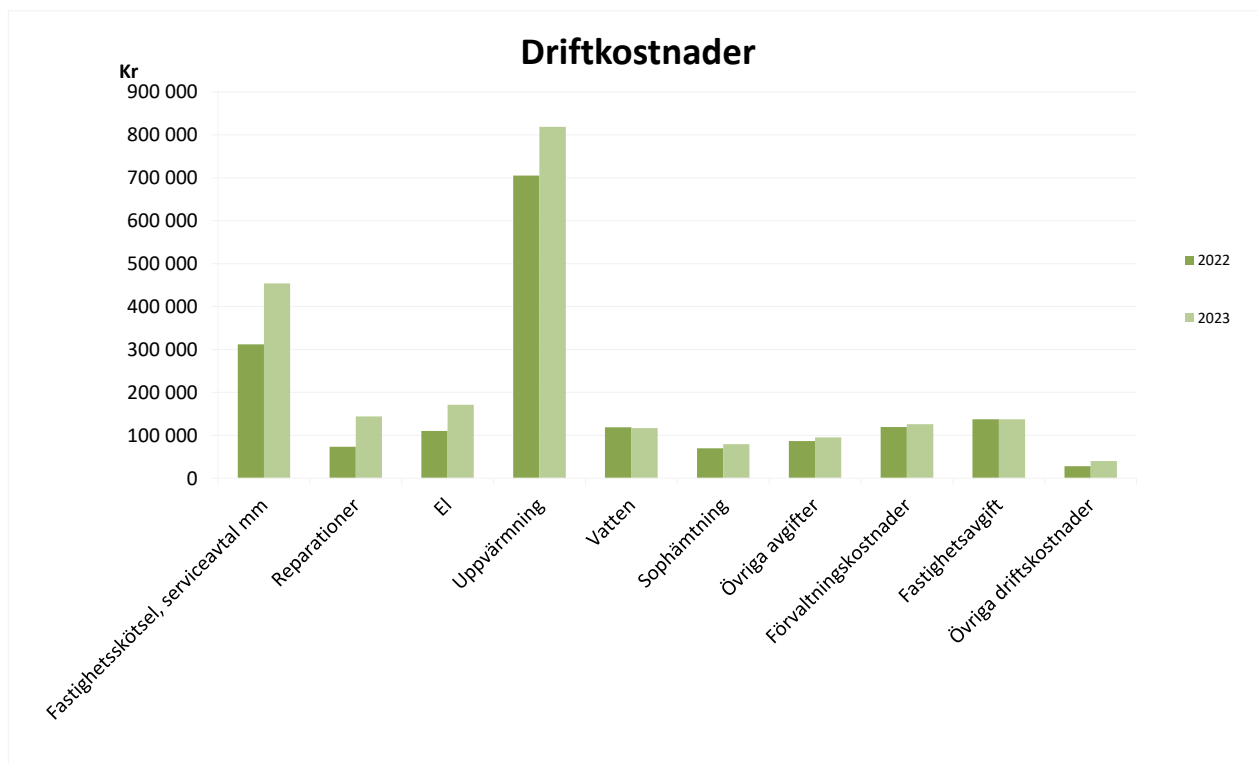
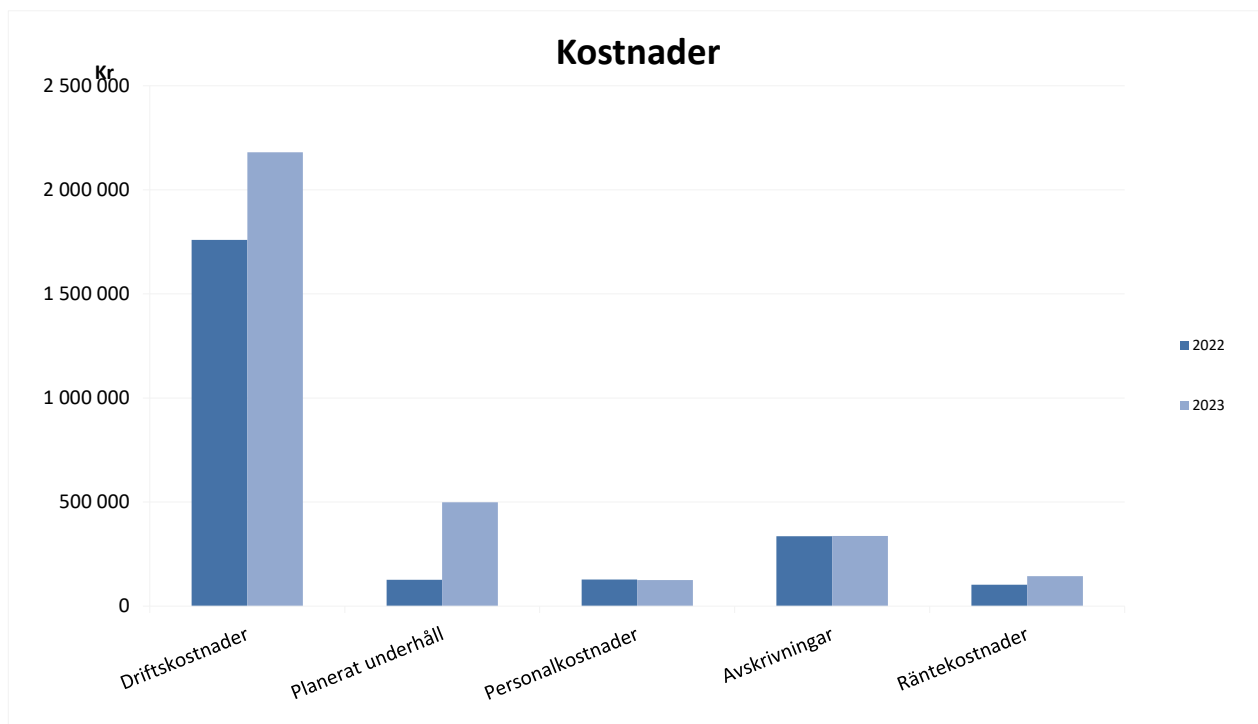
Mauri Kinnunen

Peter Block

Peter Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Tryggwe Lindman
Av stämman vald revisorJoakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Sala, org.nr. 779500-0616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Sala 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 Sala 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Sala

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tryggwe Lindman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PETER HEDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:00:56



LARS GÖRAN MEJSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:11:02



MARCUS SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:39:52



MAURI KINNUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:45:19



PETER BLOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:31:08



GÖRAN OVE EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:45:31



TRYGGWE LINDMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:33:54



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:44:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TRYGGWE LINDMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:35:24



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:44:26



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Borgmästaren i Sala



119

KR/KVM

SPARANDE



1447

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



225

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



852

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 119 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1447 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 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.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 225 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 852 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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