



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Borgmästaren i Östersund

 Sparande 278 kr/kvm	 Investeringsbehov 23 208 kr/kvm	 Skuldsättning 5 649 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 246 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 141 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
278 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

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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
23 208 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 42 miljoner och avser fram för allt byte av fönster, stammar, tak, hissar, el mm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 649 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.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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
246 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.

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 8, d v s ingen tomträtt. Föreningen äger fastigheten Borgmästaren d v s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 141 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 5% från 2025-01-01 p g a allmänna kostnadshöjningar.

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 2024

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	6
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 778
1	lokal	37
8	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 821

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, HSB
Camilla Sandell	Ledamot
Jenny Persson	Ledamot
Emil Karlström	Ledamot
Carl Jonsson	Ledamot
Sofie Israelsson	Suppleant
Kevin Wängrell Thorell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Siggelin, Jenny Persson, Carl Jonsson samt suppleanten Sofie Israelsson.

Styrelsen har under året hållit 4 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 (sammankallande) samt Kevin Thorell vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 7röstberättigade medlemmar samt en fullmakt. Stämman beslutade att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen kommer under 2025 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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
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
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.
2024	Takrenovering och avrinning från hustak

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Rengöring av tak på soprum eventuellt målning, byte fasadbelysning, ny puts på grunden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	179	286	328	269
Skuldsättning, kr/kvm	5 649	5 784	6 193	6 766	6 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 786	5 924	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	246	217	194	194	166
Årsavgifter, kr/kvm	1 141	1 066	1 006	996	986
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 161	1 182	1 031	1 018	1 001
Nettoomsättning, tkr	2 113	2 004	1 878	1 853	1 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	-146	103	112	133
Soliditet, %	23	21	21	19	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att 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.

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
Underhållsfond, kr	1 060 781	0	229 000	1 289 781
S:a bundet eget kapital, kr	1 152 991	0	229 000	1 381 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 002 578	-146 042	-229 000	1 627 536
Årets resultat, kr	-146 042	146 042	177 783	177 783
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 856 536	0	-51 217	1 805 319
S:a eget kapital, kr	3 009 527	0	177 783	3 187 310

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 856 536
Årets resultat, kr	177 783
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 805 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 805 319
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 113 272	2 004 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	148 470
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 113 272	2 152 587
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 149 074	-1 354 929
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-122 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-176 466	-173 191
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-27 525	-35 059
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-328 772	-349 900
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 681 836	-2 035 578
RÖRELSERESULTAT		431 436	117 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 959	7 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 612	-270 697
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-253 653	-263 051
ÅRETS RESULTAT		177 783	-146 042

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 566 718	12 895 491
Summa materiella anläggningstillgångar		12 566 718	12 895 491
Summa anläggningstillgångar		12 566 718	12 895 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 433	5 148
Avräkningskonto HSB		431 954	364 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 300	5 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 029	121 623
Summa kortfristiga fordringar		570 716	496 525
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	706 000	0
Summa kortfristiga placeringar		706 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	20 131	706 348
Summa kassa och bank		20 131	706 348
Summa omsättningstillgångar		1 296 847	1 202 873
SUMMA TILLGÅNGAR		13 863 566	14 098 363



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	92 210	92 210
Fond för yttre underhåll	1 289 781	1 060 781
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 381 991	1 152 991
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 627 536	2 002 578
Årets resultat	177 783	-146 042
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 805 319	1 856 536
Summa eget kapital	3 187 310	3 009 527
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 465 945
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 465 945
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 821 456
Medlemmarnas inre fond	Not 15	36 447
Leverantörsskulder		77 949
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	267 680
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 210 311
Summa skulder	10 676 256	11 088 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 863 566	14 098 363



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	431 436	117 009
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	328 772	349 900
Övriga poster	0	0
	<u>760 208</u>	<u>466 908</u>
Erhållen ränta	20 640	7 646
Erlagd ränta	-278 216	-266 346
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
	<u>502 632</u>	<u>208 209</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 481	-13 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-167 289	128 951
	<u>331 862</u>	<u>323 561</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		
	331 862	323 561
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET		
	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-244 688	-744 688
Inbetalda insatser	0	0
	<u>-244 688</u>	<u>-744 688</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET		
	-244 688	-744 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	87 174	-421 127
Likvida medel vid årets början	1 070 912	1 492 039
Likvida medel vid årets slut	1 158 085	1 070 912
	<u>87 174</u>	<u>-421 127</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 028 132	1 895 484
Hysesintäkt lokaler	12 248	32 244
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	33 600
Konsumtionsavgift värme	788	2 364
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 782	30 662
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 124	9 767
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-4
	2 113 272	2 004 117
I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	148 470
	0	148 470
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-144 785	-437 544
El	-45 216	-46 302
Uppvärmning	-288 305	-257 366
Vatten	-113 768	-91 916
Renhållning	-88 550	-72 815
TV, bredband, iptelefoni	-153 169	-147 590
Obligatoriska besiktningar	-12 500	0
Serviceavtal	-24 853	-20 735
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 282	-22 856
Förvaltningskostnader	-153 324	-159 544
Försäkringar	-31 199	-24 482
Fastighetsskatt	-62 393	-61 213
Övriga driftskostnader	-4 730	-12 566
	-1 149 074	-1 354 929
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark och utemiljö	0	-122 500
	0	-122 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 850	-11 550
Övriga förvaltningskostnader	-126 128	-122 991
Kostnader överlåtelse och panter	-10 958	-6 536
Föreningsverksamhet	0	-399
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 430	-9 645
Förbrukningsinventarier	0	-2 970
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-19 100
	-176 466	-173 191
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-21 310	-27 370
Revisionsarvode	-1 733	-1 733
Sociala avgifter	-4 482	-5 956
	-27 525	-35 059
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-328 772	-328 772
Markanläggningar	0	-21 127
	-328 772	-349 900

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 084 377	-4 755 605
Årets avskrivningar byggnader	-328 772	-328 772
Ingående avskrivningar markanläggningar	-384 395	-363 268
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-21 127
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 797 545	-5 468 772

Utgående redovisat värde

12 566 718

12 895 491

Redovisade värden byggnader	12 528 718	12 857 491
Redovisade värden mark	38 000	38 000

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	1 514 000	1 514 000
varav i eget förvar	-1 000 000	-100 000
Summa ställda säkerheter	514 000	1 414 000

Föreningen har kommunal borgen för lånen hos Stadshypotek.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 300	5 190
	5 300	5 190

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	36 468	33 258
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 794	36 794
Förutbetalad administration	7 456	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	34 329	33 258
Upplupna ränteintäkter	3 319	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 663	18 313
	132 029	121 623

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering 6 mån	3,00%	2025-05-08	500 000	0
SBAB placering 3 mån	3,25%	2025-02-10	206 000	0
			706 000	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

20 131

706 348

20 131**706 348****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,02%	2025-10-30	2 661 768	85 000
Stadshypotek		1,07%	2026-07-30	1 476 728	35 000
Stadshypotek		3,35%	2026-07-30	3 839 980	53 000
Stadshypotek		4,45%	2027-09-01	2 308 925	71 688
				10 287 401	244 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 465 945

Nästa års amortering av långfristig skuld

159 688

Lån som ska konverteras inom ett år

2 661 768

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 821 456

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

978 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 063 961

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

36 447

36 447

36 447**36 447****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

6 779

5 839

6 779**5 839****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

39 299

42 452

Upplupna räntekostnader

25 760

26 364

Upplupen revision

13 600

11 625

Upplupen fastighetsförvaltning

11 212

5 325

Förutbetalda årsavgifter och hyror

177 809

183 762

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

154 878

267 680**424 406**

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Sandell.....
Carl Jonsson.....
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 2024.

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 2024 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 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 2024 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.

Digitalt signerad av

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

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-18 kl. 13:47:57



EMIL KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:02:33



CAMILLA SANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:32:39



JENNY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:55:27



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:05:41



CARL JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 11:12:56



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 17:37:24



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 19:55:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-22 kl. 17:38:39



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 19:54:57



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.