


# STYRELSEN FÖR HSB Brf Borgmästaren i Östersund

Org. nr: 793200-0354

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret


2021-01-01 - 2021-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 328 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


#### Styrelsens kommentarer

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

	<b>Investeringsbehov</b> 12452 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 investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 23 miljoner och avser fram för allt byte av fönster, stammar, tak, hissar, el mm

	<b>Skuldsättning</b> 6766 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
--	-------------------------------------	--	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Föreningen amorterar f.n. ca 245 000 kronor per år.

	<b>Räntekänslighet</b> 7 %	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 %
---	-------------------------------	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har en medel känslighet för ränteförändringar där styrelsen arbetar aktivt med olika bindningstider

	<b>Energikostnad</b> 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 normalt



**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**  
996 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**

Nuvarande styrelse bedömer att årsavgiften kommer att höjas med ca 1- 2%/år de kommande åren mycket beroende på taxeökningar avseende VA o sopor, samt uppvärmning och el.

---

*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.*

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgmästaren i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0354) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 8, byggd år 1943, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Från 1 januari 2022 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
37	lägenheter (bostadsrätt)	1778
2	lokaler (hyresrätt)	43
8	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

På grund av Covid-19 beslutades att i stället för en fysisk stämma genomföra den via poströstning. Ett informationsblad med formulär delades ut till alla 17/5, där man kunde skriva ner sina synpunkter på de stadgeenliga frågorna som berörde årsstämman. Formuläret skulle lämnas in senast 6/6, varefter ordförande tillsammans med två styrelseledamöter samt en medlem i föreningen gick igenom svaren och därefter upprättade årsmötesprotokollet. Det var 13 st medlemmar som lämnat in formuläret.



Föreningen hade vid årets slut 46 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Per-Olof Mars	ordförande
Fredrik Forsting	vice ordförande
Ulla Häggkvist	sekreterare
Sofie Nordell-Dalhaug	ledamot
Thord Moden	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Elin Sjöberg	ledamot
Elsie Berg	styrelsesuppleant
Lena Werner	styrelsesuppleant
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Häggkvist och Sofie Nordell-Dalhaug samt suppleanter Elsie Berg och Lena Werner.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Olof Mars, Thord Moden, Ulla Häggkvist, Fredrik Forsting, två i förening. HSB är efter styrelsebeslut granskare av fakturor.

Revisor har varit Margaretha Andersson med Ida Siggelin som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ingrid Mars och Ida Siggelin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Gemensam städdag under våren 2021.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 55 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes ej pga Covid-19, men förvaltare Johan Westman från HSB utförde årlig syn 2021-10-07.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Dragit in fiber till alla lägenheter samt till en uthyrningslokal. Brandvarnare installerad i alla lägenheter.
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 taksjutport till innergården installerad. OVK utförd.
2020	Nytt tak på innergårdens lusthus. Brandskyddsåtgärder i allmänna utrymmen (utrymningsskyltar, skyltade brandskyddsörrar, 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).

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Målning av tak på innergårdens sophus. Cykeltak innergården. Besiktning av tak och vissa balkonger. Dräneringsåtgärd innergården (vattenavledning).

## Förväntad framtida utveckling

I budget för 2022 ingår 120 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 1006 kr/m<sup>2</sup> 2022.

Motivering till avgiftshöjning: höjda driftskostnader (vatten, el) samt framtida underhåll.

## Medlemsinformation

Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 2 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 853	1 823	1 805	1 767	1 763
Rörelseresultat i tkr	273	313	156	-5	406
Resultat efter finansiella poster i tkr	112	133	-29	-177	239
Balansomslutning i tkr	15 743	15 974	15 984	16 231	16 656
Soliditet %	19,4	18,4	17,6	17,5	18,1
Årsavgift/kvm* i kr	996	986	977	957	957
Driftskostnad/kvm i kr	499	532	568	647	470
Räntekostnad/kvm i kr	89	99	102	95	92
Bankskuld/kvm i kr	6 766	6 897	7 025	7 154	7 283

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 210	859 092	1 855 657	133 385
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			133 385	-133 385
Innevarande års avs/disp		-67 489	67 489	
Årets resultat				112 459
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>92 210</b>	<b>791 603</b>	<b>2 056 531</b>	<b>112 459</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	859 092
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	55 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-122 489</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>791 603</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 056 531
Årets resultat	<u>112 459</u>
Summa	2 168 990

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **2 168 990**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not 1</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 853 148	1 823 634
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 853 148</b>	<b>1 823 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-908 999	-969 267
Underhåll enligt plan	Not 4	-122 489	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 119	-149 957
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-27 290	-34 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 870	-356 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 579 766</b>	<b>-1 510 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>273 382</b>	<b>313 223</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		495	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 418	-179 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 923</b>	<b>-179 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>112 459</b>	<b>133 385</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	13 612 418	13 664 813
	<u>13 612 418</u>	<u>13 664 813</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar*

**Summa anläggningstillgångar**

<u>13 612 418</u>	<u>13 664 813</u>
-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	17 461
---	--------

Avräkningskonto HSB

2 018 859	2 172 716
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	3 694	13 316
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	107 919	105 198
--------	---------	---------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>2 130 473</u>	<u>2 308 691</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 130 473</u>	<u>2 308 691</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>15 742 890</u>	<u>15 973 504</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	92 210	92 210
Fond för yttre underhåll	791 603	859 092
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>883 813</b>	<b>951 302</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 056 531	1 855 657
Årets resultat	112 459	133 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 168 990</b>	<b>1 989 042</b>

### Summa eget kapital

Not 11 **3 052 802** **2 940 343**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	7 330 797	10 739 737
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 330 797</b>	<b>10 739 737</b>

Not 12

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	4 990 668	1 818 916
Medlemmarnas inre fond	36 447	38 281
Leverantörsskulder	66 537	194 224
Aktuell skatteskuld	12 823	23 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 816	218 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 359 291</b>	<b>2 293 424</b>

Not 12

Not 13

Not 14

Not 15

### Summa skulder

**12 690 088** **13 033 161**

### Summa eget kapital och skulder

**15 742 890** **15 973 504**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	112 459	133 385
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	361 870	356 712
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>474 329</u>	<u>490 097</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 362	31 538
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-105 886	91 065
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>392 805</b></u>	<u><b>612 701</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering tvättstugerenovering	-309 474	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-309 474</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-237 188	-234 688
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-237 188</b></u>	<u><b>-234 688</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-153 857</b>	<b>378 013</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 172 716</b>	<b>1 794 704</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 018 859</b>	<b>2 172 716</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 556 694 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 770 480	1 752 972
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-508	0
	Hysesintäkt lokaler	30 744	30 744
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 500	28 800
	Hysesintäkt övrigt	0	1 000
	Årsavgift värme	2 364	2 328
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 270	1 182
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 134	6 608
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	164	0
		<b>1 853 148</b>	<b>1 823 634</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-84 497	-76 832
	El	-37 038	-30 182
	Uppvärmning	-247 571	-210 272
	Vatten	-68 482	-61 832
	Renhållning	-49 051	-48 221
	TV, bredband, iptelefoni	-141 388	-176 284
	Serviceavtal	-18 183	-18 360
	Hissar serviceavtal & besiktning	-21 405	-10 078
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-153 261	-158 247
	Försäkringar	-21 585	-20 754
	Fastighetsskatt	-55 390	-54 923
	Övriga driftskostnader	-11 148	-103 282
		<b>-908 999</b>	<b>-969 267</b>
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunn	-17 500	0
	Renovering tvättstuga, 20% kostnadsfört	-77 368	0
	Målning tork och mangelrum	-27 621	0
		<b>-122 489</b>	<b>0</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 350	-10 488
	Förvaltningskostnader	-110 224	-108 999
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 652	-11 628
	Föreningsverksamhet	-1 100	0
	Kontorsutrustning och -material	-102	-40
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 566	-3 702
	Konsulter	-12 025	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 100	-15 100
		<b>-159 119</b>	<b>-149 957</b>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-21 835	-27 995
	Revisionsarvode	-1 650	-1 500
	Sociala avgifter	-3 805	-4 980
		<b>-27 290</b>	<b>-34 475</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-323 614	-318 456
	Markanläggningar	-38 255	-38 255
	Summa avskrivningar	<b>-361 870</b>	<b>-356 712</b>

**Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 632 394	17 632 394
Renovering tvättstuga 80%, resterande 20% kostnadsfört	309 474	0
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	384 395	384 395
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 364 263</b>	<b>18 054 789</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 103 219	-3 784 762
Årets avskrivningar byggnader	-323 614	-318 456
Ingående avskrivningar markanläggningar	-286 757	-248 502
Årets avskrivningar markanläggningar	-38 255	-38 255
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 751 845</b>	<b>-4 389 976</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>13 612 418</b>	<b>13 664 813</b>
Bokförda värden byggnader	13 515 035	13 529 175
Bokförda värden mark	38 000	38 000
Bokförda värden markanläggningar	59 383	97 638

**Fastighetsbeteckning:** Borgmästaren 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	14 000 000	3 780 000	17 780 000	17 780 000
Lokaler	1990	141 000	64 000	205 000	205 000
		<b>14 141 000</b>	<b>3 844 000</b>	<b>17 985 000</b>	<b>17 985 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto	3 694	13 316
	<b>3 694</b>	<b>13 316</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	22 099	21 585
Förutbetald kabel-TV och bredband	35 347	35 347
Förutbetald administration	0	6 553
Förutbetald fastighetsskötsel	30 864	29 838
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 609	11 875
	<b>107 919</b>	<b>105 198</b>

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 210	859 092	1 855 657	133 385
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	133 385	-133 385
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		55 000	-55 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-122 489	122 489	
Årets Resultat				112 459
Belopp vid årets utgång	<b>92 210</b>	<b>791 603</b>	<b>2 056 531</b>	<b>112 459</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2022-07-30	4 798 980	53 000
Stadshypotek		1,02%	2025-10-30	2 916 768	85 000
Stadshypotek		1,07%	2026-07-30	1 581 728	35 000
Stadshypotek		1,56%	2023-03-01	3 023 989	71 688
				<b>12 321 465</b>	<b>244 688</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 330 797**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 978 752  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 098 025

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 1 514 000 1 514 000  
 Varav i eget förvar obelånade 1 000 000 1 000 000  
 Föreningen har kommunal borgen

**Not 13 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	38 281	38 281
Uttag	-1 834	0
	<b>36 447</b>	<b>38 281</b>

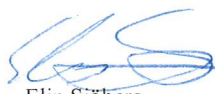
**Not 14 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	12 823	23 489
	<b>12 823</b>	<b>23 489</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 277	27 393
Upplupna räntekostnader	16 687	17 321
Upplupen revision	10 000	10 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	154 454	153 428
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 398	9 973
	<b>252 816</b>	<b>218 515</b>

Östersund den 13/3 2022



Elin Sjöberg



Fredrik Forsting



Per-Olof Mars



Sofie Nordell Dalhaug




Thord Modén



Ulla Berit Häggkvist



Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-15



Margaretha Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman



Anna Maria Christiansson  
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 2021.

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 2021 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. 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 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-13).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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. 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 asidosättande 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.

Eller

- 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 15/4 2022



Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margaretha Andersson  
Av föreningen vald revisor