



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgmästaren i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0354) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
37	lägenheter (bostadsrätt)	1 778
2	lokaler(hyresrätt)	43
8	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog (14) medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

På grund av påverkan av Covid-19 beslutades att i stället för en fysisk stämma genomföra den via poströstning. Ett informationsblad med formulär delades ut till alla, 15/5, där man kunde skriva ner sina synpunkter på de stadgeenliga frågorna som berörde årsmötet. Formuläret skulle lämnas in senast den 14/6, varefter ordförande tillsammans med en styrelseledamot samt en medlem i föreningen gick igenom svaren och därefter upprättade årsmötesprotokollet. Det var 14 st medlemmar som lämnat in synpunkter.

Föreningen hade vid årets slut 45 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Per-Olof Mars	ordförande
Ulla Häggkvist	sekreterare
Elin Sjöberg	ledamot
Fredrik Forsting	ledamot
Thord Modén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Elsie Berg	styrelsesuppleant
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Häggkvist och Elin Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 8 st. sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Olof Mars, Ulla Häggkvist, Fredrik Forsting och Thord Modén, två i förening.

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: Föreningen bjöd in till en gemensam städdag med fika under våren.

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: 47 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes ej pga Covid-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Låsbyte alla dörrar samt byte av undercentral
2017	Dragit in fiber till alla lägenheter och en lokal. Brandvarnare installerad i alla lägenheter
2018	Målning innergård och soprum (utvändigt), byte hänggränna och stuprör på innergården 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
2020	Nytt tak på innergårdens lusthus Brandskyddsåtgärder i allmänna utrymmen (utrymningsskyltar, skyltade brandskyddsdörrar, nödbelysning samt tätning av rörgenomföringar mellan brandcellsområden) OVK

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering av tvättstugan Cykeltak på innergården Målning av tak på innergården hus.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 55 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 996 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: På grund av höjning av vatten-,el- och sopavgifter samt för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 823	1 805	1 767	1 763	1 718
Rörelseresultat i tkr	313	156	-5	406	365
Resultat efter finansiella poster i tkr	133	-29	-177	239	189
Balansomslutning i tkr	15 974	15 984	16 231	16 656	16 618
Soliditet %	18,4	17,6	17,5	18,1	16,7
Årsavgift/kvm* i kr	986	977	957	957	939
Driftskostnad/kvm i kr	532	568	647	470	524
Räntekostnad/kvm i kr	99	102	95	92	97
Bankskuld/kvm i kr	6 897	7 025	7 154	7 283	7 439

*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 och tidigare års nyckeltal 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 2019 till 2020.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 910	812 092	1 931 845	-29 188
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			- 29 188	29 188
Innevarande års avs/dis		47 000	-47 000	
Årets resultat				133 384
Belopp Vid årets slut	92 910	859 092	1 855 657	133 384

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	812 092
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	47 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	859 092

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 855 657
Årets resultat	<u>133 384</u>
Summa	1 989 041

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 1 989 041

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 823 634	1 804 777
Summa rörelseintäkter		1 823 634	1 804 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-969 268	-1 034 877
Övriga externa kostnader	Not 4	-149 957	-164 501
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-44 191
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 475	-33 519
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-356 712	-371 648
Summa rörelsekostnader		-1 510 411	-1 648 736
Rörelseresultat		313 222	156 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		152	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 990	-185 295
Summa finansiella poster		-179 838	-185 229
Årets resultat		133 384	-29 188

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	13 664 813	14 021 525
	<u>13 664 813</u>	<u>14 021 525</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>13 664 813</u>	<u>14 021 525</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

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

Avräkningskonto HSB

2 172 716	1 794 704
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

13 316	6 331
--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	105 198	161 182
	<u>2 308 691</u>	<u>1 962 217</u>

Summa kortfristiga fordringar

Summa omsättningstillgångar

<u>2 308 691</u>	<u>1 962 217</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>15 973 504</u>	<u>15 983 742</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		92 210	92 210
Fond för yttre underhåll		859 092	812 092
Summa bundet eget kapital		951 302	904 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 855 657	1 931 845
Årets resultat		133 384	-29 188
Summa fritt eget kapital		1 989 041	1 902 657

Summa eget kapital

Not 10 **2 940 343** **2 806 958**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 739 737	9 556 885
Summa långfristiga skulder		10 739 737	9 556 885

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 818 916	3 236 456
Medlemmarnas inre fond	Not 12	38 281	38 281
Leverantörsskulder		194 224	159 211
Aktuell skatteskuld	Not 13	23 489	12 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 515	172 430
Summa kortfristiga skulder		2 293 424	3 619 899

Summa skulder

13 033 161 **13 176 784**

Summa eget kapital och skulder

15 973 504 **15 983 742**

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).

Avskrivning 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.

Avskrivning 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 21,4 % 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 752 972	1 735 596
	Hysesintäkt lokaler	30 744	30 744
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	28 500
	Hysesintäkt övrigt	1 000	200
	Årsavgift värme	2 328	2 328
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 182	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 608	7 200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	209
		1 823 634	1 804 777
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-76 832	-90 647
	El	-30 182	-36 563
	Uppvärmning	-210 272	-240 322
	Vatten	-61 832	-53 601
	Renhållning	-48 221	-45 807
	Bevakningskostnader	0	-4 879
	TV, bredband, iptelefoni	-176 284	-184 875
	Obligatoriska besiktningar	0	-131 100
	Serviceavtal	-18 360	-14 617
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 078	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-158 247	-144 255
	Försäkringar	-20 754	-17 354
	Fastighetsskatt	-54 923	-52 999
	Övriga driftskostnader	-103 282	-17 859
		-969 268	-1 034 877
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 488	-9 412
	Förvaltningskostnader	-108 999	-102 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 628	-6 455
	Kontorsutrustning och -material	-40	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 702	-3 702
	Konsulter	0	-23 942
	Förbrukningsinventarier	0	-3 290
	Medlemsavgifter HSB	-15 100	-15 100
		-149 957	-164 501
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Vattenbesparing	0	-32 375
	Byte hänggränna	0	-11 816
		0	-44 191
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-27 995	-25 100
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-4 980	-5 294
	Utbildning	0	-1 625
		-34 475	-33 519
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-318 456	-333 393
	Markanläggningar	-38 255	-38 255
	Summa avskrivningar	-356 712	-371 648

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 632 394	17 557 106
Årets investering taksjutport 2019	0	75 288
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	384 395	384 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 054 789	18 054 789

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 784 762	-3 451 370
Årets avskrivningar byggnader	-318 456	-333 393
Ingående avskrivningar markanläggningar	-248 502	-210 247
Årets avskrivningar markanläggningar	-38 255	-38 255
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 389 976	-4 033 264

Utgående bokfört värde

13 664 813 14 021 525

Bokförda värden byggnader	13 529 175	13 847 632
Bokförda värden mark	38 000	38 000
Bokförda värden markanläggningar	97 638	135 893

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
		14 141 000	3 844 000	17 985 000	17 985 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	21 585	20 754
Förutbetalda kabel-TV och bredband	35 347	45 911
Förutbetalda administration	6 553	63 034
Förutbetalda fastighetskötsel	29 838	29 838
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 875	1 645
	105 198	161 182

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 210	0	812 092	1 931 845	-29 188
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-29 188	29 188
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			47 000	-47 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					133 384
Belopp vid årets utgång	92 210	0	859 092	1 855 657	133 384

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,20%	2021-07-30	1 609 228	25 000
Stadshypotek		1,35%	2022-07-30	4 851 980	53 000
Stadshypotek		1,02%	2025-10-30	3 001 768	85 000
Stadshypotek 164-4251		1,56%	2023-03-01	3 095 677	71 688
				12 558 653	234 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 739 737
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	938 752
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 385 213

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

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	38 281	39 059
Uttag	0	-778
	38 281	38 281

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	23 489	12 618
	23 489	12 618

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	750
Arbetsgivaravgifter	0	153
	0	903

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 393	3 214
Upplupna räntekostnader	17 321	20 645
Upplupen revision	10 400	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 428	131 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 973	7 584
	218 515	172 430

____/____ 2021

.....
Elin Sjöberg

.....
Fredrik Forsting

.....
Per-Olof Mars

.....
Thord Modén

.....
Ulla Berit Häggkvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Borgmästaren i Östersund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Östersund den / 2021

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

.....
Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor