



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Borgmästaren i Sala får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-08-20.

Föreningen som har sitt säte i Sala, äger fastigheten Borgmästaren 11,12 i Sala, som byggdes mellan åren 1964-65.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Borgmästaregatan 5 A, Drottninggatan 13 C och Rådhusgatan 8 A-8 D.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande

12 lgh	1 r o k	20,0-60,5 m ²
12 lgh	2 r o k	52,0-70,0 m ²
11 lgh	3 r o k	70,0-93,5 m ²
12 lgh	4 r o k	88,0-116,0 m ²
1 lgh	5 r o k	179,5 m ²

Lägenhetsyta 3 232,5 m² (4 470 m² inkl bostadsrättslokaler), dessutom finns en hyreslägenhet.

Inom föreningen finns 10 lokaler med bostadsrätt, 6 lokaler med hyresrätt, 1 p-plats samt 21 garageplatser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2020-06-10.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna.



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 64 (67) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Peter Hedlund	ordförande
Göran Mejstedt	vice ordförande
Mauri Kinnunen	sekreterare
Pia Runerås	ledamot
Göran Einarsson	ledamot
Kjell Wennerborg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mauri Kinnunen och Göran Mejstedt.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Hedlund, Göran Mejstedt, Pia Runerås och Mauri Kinnunen, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Tryggve Lindman med Ingemar Hedlöf som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Tryggve Lindman (sammankallande) och Eva Block.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Peter Hedlund utsågs att representera föreningen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Peter Hedlund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10 vid uteplatsen på innergården. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen utfört målning av uteplats, byte av tvättmaskiner, byte av armaturer Rådhusg 8A samt byte av ventilationsanläggning i garage, Rådhusg 8A och Borgmästareg 5A.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 200 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 669 930 kr. Under året har föreningen amorterat 163 180 kr. Fyra lån har satts om under året och sänkt räntan.

Avgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen beslutade även om oförändrad årsavgift för 2021. Årsavgiften för bostäder uppgår därmed till i genomsnitt 502 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ekonomi bedöms som god. Styrelsen följer utvecklingen av drift och underhållskostnader och avser att göra måttliga avgiftshöjningar vid behov. Låga räntor på lånen bidrar till den goda ekonomin.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Föreningens medlemmar har under året fått allmänna infoblad.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 748	2 761	2 721	2 710	2 710
Resultat efter finansiella poster tkr	392	341	533	-484	560
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	22%	19%	14%	18%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	502	502	502	502	502
Årsavgifter bostäder & lokaler kr/m ²	577	577	577	577	577
Bankskuld kr/m ²	2 373	2 423	2 473	2 523	2 572
Räntekostnader kr/m ²	36	48	57	64	65
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	36%	37%	38%	39%	40%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	62	62	72	79	106





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	394 901	739 156	871 751	341 342
Omföring av årets resultat enl årsstämma			341 342	-341 342
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-241 288	241 288	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000	
Årets resultat				391 518
Belopp vid årets slut	394 901	697 868	1 254 380	391 518

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 213 092
Disponerat ur UH-fonden	241 288
Avsatt till UH-fonden	- 200 000
Årets resultat	<u>391 518</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 645 898

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 645 898

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 697 868 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 432 806 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

G
R

**HSB brf Borgmästaren i Sala**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 748 387	2 760 825
Summa rörelseintäkter		2 748 387	2 760 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 613 603	-1 769 268
Planerat underhåll	Not 4	-241 288	-111 962
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-127 323	-123 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 865	-259 811
Summa rörelsekostnader		-2 241 080	-2 264 666
Rörelseresultat		507 307	496 159
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-115 789	-154 817
Summa finansiella poster		-115 789	-154 817
Årets resultat		391 518	341 342
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-200 000
Disposition underhållsfond		241 288	111 962
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		41 288	-88 038
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		432 806	253 304

**HSB brf Borgmästaren i Sala****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 8 302 335 8 309 867

Mark

Not 9 740 000 740 000

9 042 335 9 049 867

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 10 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

9 047 335 9 054 867

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 0 1 792

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 791 601 1 493 620

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 35 508 46 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 177 76 165

1 898 286 1 618 229

Kassa och bank

Not 13 35 422 35 422

Summa omsättningstillgångar

1 933 709 1 653 651

Summa tillgångar**10 981 044 10 708 518**

**HSB brf Borgmästaren i Sala****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

394 901

394 901

Underhållsfond

697 868

739 156

1 092 7691 134 057*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 254 380

871 751

Årets resultat

391 518

341 342

1 645 8981 213 092

Summa eget kapital

2 738 6672 347 149**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 492 1505 759 502

7 492 150

5 759 502

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

177 780

2 073 608

Leverantörsskulder

112 349

90 072

Fond för inre underhåll

95 341

95 341

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

42 571

38 308

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

322 186

304 538

750 2272 601 867

Summa skulder

8 242 3778 361 369**Summa eget kapital och skulder****10 981 044****10 708 518**

**HSB brf Borgmästaren i Sala**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	391 518	341 342
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	258 865	259 811
Kassaflöde från löpande verksamhet	650 383	601 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 924	-20 838
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 188	-2 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	712 495	577 340
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-251 333	-524 613
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-251 333	-524 613
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-163 180	-160 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-163 180	-160 580
Årets kassaflöde	297 982	-107 853
Likvida medel vid årets början	1 529 042	1 636 895
Likvida medel vid årets slut	1 827 024	1 529 042

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

**HSB brf Borgmästaren i Sala****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,75%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Övrigt

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

**HSB brf Borgmästaren i Sala**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 577 068	2 577 068
Hyror	135 444	135 444
Övriga avgifter	11 711	26 251
Övriga intäkter	27 416	24 959
Bruttoomsättning	2 751 639	2 763 722
Hyresrabatter och övriga avdrag	-3 252	-2 897
	2 748 387	2 760 825
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	282 024	284 210
Reparationer	119 070	217 447
El	60 368	71 365
Uppvärmning	629 895	672 404
Vatten	109 997	99 203
Sophämtning	74 186	70 100
Övriga avgifter	85 862	76 117
Förvaltningskostnader	110 061	126 160
Fastighetsavgift	101 440	101 440
Övriga driftskostnader	40 701	50 821
	1 613 603	1 769 268
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	241 288	111 962
	241 288	111 962
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 694	51 764
Vicevärdsarvode	33 600	33 600
Övriga arvoden	3 500	2 500
Revisorsarvode	7 817	7 590
Sociala kostnader	28 712	28 172
	127 323	123 626
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	258 865	259 811
	258 865	259 811
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	115 789	154 817
	115 789	154 817

**HSB brf Borgmästaren i Sala**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 570 891	14 046 278
Årets nyanskaffning	251 333	524 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 822 224	14 570 891
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 118 974	-4 859 163
Årets avskrivningar	-258 865	-259 811
Utgående avskrivningar	-5 377 839	-5 118 974
Ingående nedskrivningar	-1 142 050	-1 142 050
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 142 050	-1 142 050
Bokfört värde	8 302 335	8 309 867
Taxeringsvärde för Borgmästaren 11,12 i Sala. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 400 000	12 400 000
Byggnad - lokaler	3 210 000	3 210 000
	15 610 000	15 610 000
Mark - bostäder hyreshus	3 230 000	3 230 000
Mark - lokaler	2 245 000	2 245 000
	5 475 000	5 475 000
Taxeringsvärde totalt	21 085 000	21 085 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	740 000	740 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 000	740 000
Bokfört värde	740 000	740 000
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i Sala Heby solel ek för	5 000	5 000



HSB brf Borgmästaren i Sala

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 792			
	0	1 792			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	9 693	9 693			
Skattekonto	25 815	36 019			
Övriga fordringar	0	940			
	35 508	46 652			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	35 422	35 422			
	35 422	35 422			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	394 901	739 156	871 751	341 342	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			341 342	-341 342	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-241 288	241 288		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000		
Årets resultat				391 518	
Belopp vid årets slut	394 901	697 868	1 254 380	391 518	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	216403	1,68%	2022-09-30	446 534	5 032
Stadshypotek AB	218451	1,59%	2023-06-01	1 934 592	45 520
Stadshypotek AB	218452	1,59%	2023-06-01	255 000	6 000
Stadshypotek AB	223416	1,15%	2024-09-30	1 793 628	46 288
Stadshypotek AB	223417	1,15%	2024-09-30	1 329 748	14 940
Stadshypotek AB	226847	1,25%	2025-09-30	1 008 040	20 000
Stadshypotek AB	226848	1,25%	2025-09-30	482 360	20 000
Stadshypotek AB	227022	1,25%	2025-09-30	420 028	20 000
				7 669 930	177 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 492 150	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 781 030
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 392 000	10 392 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				10 392 000	10 392 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				177 780	160 580
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	1 913 028
				177 780	2 073 608
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 043	18 492
Källskatt				20 342	19 396
Mervärdesskatt				3 186	0
Övriga kortfristiga skulder				0	420
				42 571	38 308
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				204 186	162 629
Upplupna räntekostnader				7 319	8 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				110 681	133 332
				322 186	304 538
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					



HSB brf Borgmästaren i Sala

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Borgmästaren i Sala

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Sala, 2021-04-19

Göran Ove Einarsson

Mauri Kinnunen

Kjell Wennerborg

Peter Hedlund

Lars Göran Mejstedt

Pia Runerås

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

Trygve Lindman

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Sala för år 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Borgmästaren i Sala för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sala den 20 / 4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tryggve Lindman

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Borgmästaren i Sala



196

KR/KVM

SPARANDE



1687

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



176

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



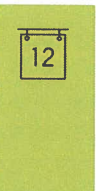
609

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

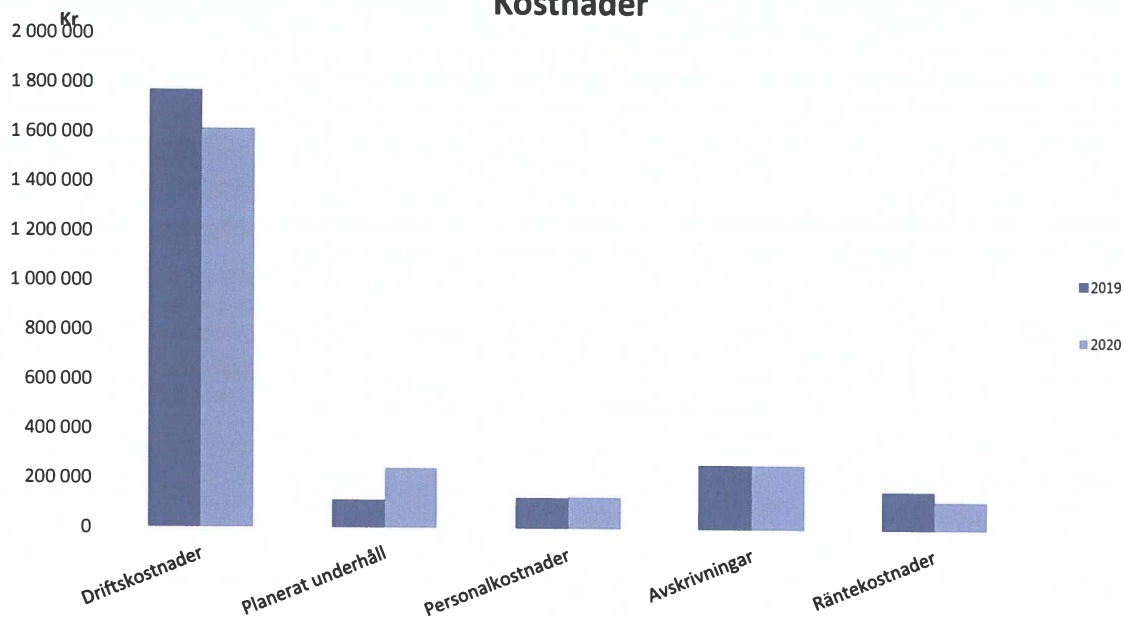
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 196 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 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1687 kr/kvm	 Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	 Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 176 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	 Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	 Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	 Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	 Ja eller nej
	Arsavgift 609 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) Föreningen har även bostadsrättslokaler samt hyreslägenhet som inte innefattas av detta tal.	 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.



HSB brf Borgmästaren i Sala

Kostnader



Driftkostnader

