



## HSB Bostadsrättsförening Majoren i Borlänge



Org.nr. 782600-1831

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Org.nr. 782600-1831

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hyttträngen 1, Malmlastaren 1 samt Vägaren 1. På fastigheten har under åren 1962-63 uppförts 6 hus med adress Bragegatan 14 och 20, Majorsgatan 15, 17 och 18 samt Snöågatan 1 och innehåller 158 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med bostadsrätt, 5 lokaler med hyresrätt samt 118 bilplatser och 57 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	38	779,0
2 rum och kök	53	3 193,5
3 rum och kök	60	4 453,0
4 rum och kök	7	655,5
	158	9 081,0
Lokaler	7	569,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av Riksbyggen.

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i juni och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad år 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 554 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 178 (177). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 24 (20) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 april 2020. I stämman deltog 12 (17) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Anders Lundén	ordförande	2022
Gull- Britt Fors	ledamot	2021
Roland Wenngren	ledamot	2021
Ann-Charlotte Swärd	sekreterare	2021
Johan Andersson	ledamot	2021
Christer Björklund	utsedd av HSB MälarDalarna	

Håkan Fors	suppleant	2021
------------	-----------	------

cc

Org.nr. 782600-1831

Styrelsen har under året hållit 11 (12) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Ann-Charlotte Swärd, Gull-Britt Fors, Roland Wenngren och Anders Lundén, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Sven-Erik Kristiansson med Irene Rydén som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen.

#### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Gull-Britt Fors.

#### **Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Anders Lundén med Ann-Charlotte Swärd som suppleant.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har investerat i relining i källare och garage, Bragegatan 20, Majorsgatan 15 och 18.

#### **Historik, underhåll**

År	Åtgärd
2004-2006	Byte avloppsstammar kök, i tre etapper
2007	Takbyte, Bragegatan 14 och 20
2010	Tilläggsisolering vinden, Bragegatan 14. Dränering samt asfaltering
2012	Relining 15, 17, 18. Byte dagvattenledningar
2013	Ny värmecentral
2014	Byte av tak, Majorsg. 15-Rosells. Montering av postboxar
2015	Tvätt av husfasader. Byte av sand i lekpark. Nya portar till varmgaragen
2016	Energieffektivisering. Porttelefoner m taggsystem. Renov. balkonger
2017	Belysning (rörelsedetektorer) källargångar. Plåtklädsel runt grund
2018	Digital tvättstugebokning samt brandlarm. Installation laddstolpe elbil
2018	Isolering tak i soprummen
2019	Byte garageportar. Målning garage och sophus. Renovering lekplats.
2019	Takplåt hus 14

#### **Årets underhåll**

- Nya termostater. Nya brandvarnare i entrétrappor
- Föryngringsbeskrning träd och buskar
- Byte stolparmaturer. Byte port 22 och plafonder över garage
- Besiktning av hustak. Spolning av avlopp Bragegatan 14
- Renovering av huvudstammen avlopp. Bragegatan 20, Majorsgatan 15 och 18.
- Renovering av värmesystemet (expansion, avgasning installation av påsfilter mm.

#### **Planerat underhåll**

- Renovering av huvudstammen avlopp. Majorsgatan 17.
- Renovering av huvudstammen avlopp. Snöågatan 1.
- Eventuellt relining av stam till badrum

cc

Org.nr. 782600-1831

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	5 638	5 627	5 647	5 659	5 380
Resultat efter finansiella poster tkr	271	-145	831	440	904
Avgiftsnivå kr/m <sup>2</sup>	554	554	554	550	538
Yttre Fond kr/ m <sup>2</sup> (inkl lokalyta)	122	180	280	296	366
Lån kr/m <sup>2</sup> (inkl lokalyta)	728	763	754	788	624
Soliditet %	57	56	56	53	56
Likviditet %	124	154	170	117	74
Genomsnittlig skuldränta i %	1,37	1,22	1,21	1,48	1,80

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	543 465	96 300	1 735 781	10 016 630	-145 001
Omföring av 2019 års resultat enl årsstämma				-145 001	145 001
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 127 630	1 127 630	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			570 000	-570 000	
Årets resultat					270 955
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>543 465</b>	<b>96 300</b>	<b>1 178 151</b>	<b>10 429 259</b>	<b>270 955</b>


**RESULTATDISPOSITION**

Balanserat resultat	10 429 259
Årets resultat	270 955
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	10 700 214

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	10 700 214
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 828 585 kr,  
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 637 910	5 627 461
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	14 596	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 652 506</b>	<b>5 627 461</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 326 183	-3 216 171
Planerat underhåll	Not 5	-1 127 630	-1 614 970
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-327 958	-352 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 196	-496 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 282 967</b>	<b>-5 680 317</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>369 539</b>	<b>-52 856</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-98 631	-92 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 584</b>	<b>-92 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>270 955</b>	<b>-145 001</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-570 000	-500 000
Disposition underhållsfond		1 127 630	1 614 970
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		557 630	1 114 970
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>828 585</b>	<b>969 969</b>

cc

**HSB Brf Majoren i Borlänge****Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	14 240 324	13 415 693
Mark	Not 11	438 245	438 245
Markanläggningar	Not 12	3 758 930	3 894 510
Inventarier	Not 13	48 383	51 860
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	118 197
		<u>18 485 882</u>	<u>17 918 505</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	<u>502</u>	<u>502</u>
		502	502

Summa anläggningstillgångar 18 486 384    17 919 007

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	12 783	15 811
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 406 307	3 558 202
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	1 267	47 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>237 544</u>	<u>227 107</u>
		<u>3 657 902</u>	<u>3 848 309</u>

Kassa och bank Not 18    5 640    5 465

Summa omsättningstillgångar 3 663 542    3 853 774

**Summa tillgångar**

**22 149 925**    **21 772 781** *cc*

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	543 465	543 465
Upplåtelseavgifter	96 300	96 300
Underhållsfond	<u>1 178 151</u>	<u>1 735 781</u>
	1 817 916	2 375 546
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 429 259	10 016 630
Årets resultat	<u>270 955</u>	<u>-145 001</u>
	10 700 214	9 871 629
	<u>12 518 130</u>	<u>12 247 175</u>
Summa eget kapital		
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 <u>1 383 125</u>	<u>2 714 741</u>
	1 383 125	2 714 741
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 5 637 686	4 644 926
Leverantörsskulder	381 673	472 200
Aktuell skatteskuld	108 943	60 935
Fond för inre underhåll	<u>644 523</u>	<u>669 407</u>
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 76 120	68 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 <u>1 399 726</u>	<u>894 434</u>
	8 248 671	6 810 865
	<u>9 631 796</u>	<u>9 525 606</u>
Summa skulder		
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>22 149 925</u></b>	<b><u>21 772 781</u></b>

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	270 955	-145 001
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	501 196	496 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>772 151</u>	<u>351 546</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 514	-29 370
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	445 046	315 345
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 255 710</u>	<u>637 521</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 068 574	-118 197
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 068 574</u>	<u>-118 197</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-338 856	-348 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-338 856</u>	<u>-348 856</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-151 720</b>	<b>170 468</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 563 667</b>	<b>3 393 199</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 411 947</b>	<b>3 563 667</b>

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





## HSB Brf Majoren i Borlänge

### 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 1,2 %

Markanläggningar 2-5%

Inventarier 4,8 %

##### **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 2 064 841 kr. (2 064 841 kr)

##### **Övrigt**

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

OL

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 041 660	5 031 708
Hyror	523 778	564 753
Övriga intäkter	72 472	31 000
	<u>5 637 910</u>	<u>5 627 461</u>
	<b>5 637 910</b>	<b>5 627 461</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	14 596	0
	<u>14 596</u>	<u>0</u>
	<b>14 596</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	345 089	333 096
Reparationer	298 175	213 402
El	95 742	120 808
Uppvärmning	657 658	711 617
Vatten	387 807	372 237
Sophämtning	253 818	257 850
Övriga avgifter	166 792	65 869
Förvaltningskostnader	780 763	799 731
Fastighetsavgift	256 340	251 906
Övriga driftskostnader	83 999	89 655
	<u>3 326 183</u>	<u>3 216 171</u>
	<b>3 326 183</b>	<b>3 216 171</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll bostäder	118 197	0
Underhåll gemensamma utrymmen	259 770	0
Underhåll installtationer	580 298	74 285
Underhåll garage och p-platser	2 427	46 250
Underhåll markytor	38 344	0
Underhåll enligt plan	128 595	1 494 436
	<u>1 127 630</u>	<u>1 614 970</u>
	<b>1 127 630</b>	<b>1 614 970</b>

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	150 000	150 000
Övriga arvoden	15 400	35 605
Övriga arvoden	0	0
Revisorsarvode	8 000	0
Löner och andra ersättningar	108 000	105 332
Sociala kostnader	46 558	61 690
	<b>327 958</b>	<b>352 627</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	362 139	357 492
Markanläggningar	135 580	135 580
Inventarier	3 477	3 477
	<b>501 196</b>	<b>496 549</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga finansiella intäkter	47	0
	<b>47</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 631	92 138
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	7
	<b>98 631</b>	<b>92 145</b>

cc

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 578 146	27 578 146
Årets nyanskaffning	1 186 770	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 764 916	27 578 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 162 453	-13 804 961
Årets avskrivningar	-362 139	-357 492
Utgående avskrivningar	-14 524 592	-14 162 453
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 240 324</b>	<b>13 415 693</b>
Taxeringsvärde för Hyttträngen 1 m.fl. i Borlänge. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	57 000 000	57 000 000
Byggnad - lokaler	1 865 000	1 865 000
	58 865 000	58 865 000
Mark - bostäder hyreshus	17 000 000	17 000 000
Mark - lokaler	1 569 000	1 569 000
	18 569 000	18 569 000
Taxeringsvärde totalt	77 434 000	77 434 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	438 245	438 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 245	438 245
<b>Bokfört värde</b>	<b>438 245</b>	<b>438 245</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 789 530	4 789 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 789 530	4 789 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-895 020	-759 440
Årets avskrivningar	-135 580	-135 580
Utgående avskrivningar	-1 030 600	-895 020
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 758 930</b>	<b>3 894 510</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 889	72 889
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 889	72 889
Ingående avskrivningar	-21 029	-17 552
Årets avskrivningar	-3 477	-3 477
Utgående avskrivningar	-24 506	-21 029
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 383</b>	<b>51 860</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	118 197	
Årets investeringar		118 197
Omklassificeringar	-118 197	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	118 197
<b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andelar i bostadsrättsföreningar	2	2
	<b>502</b>	<b>502</b>

CC

**HSB Brf Majoren i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 783	15 811			
	<b>12 783</b>	<b>15 811</b>			
<b>Not 17 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	1 267	47 190			
	<b>1 267</b>	<b>47 190</b>			
<b>Not 18 Kassa och bank</b>					
Handkassa	5 640	5 465			
	<b>5 640</b>	<b>5 465</b>			
<b>Not 19 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 300	543 465	1 735 781	10 016 630	-145 001
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-145 001	145 001
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 127 630	1 127 630	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			570 000	-570 000	
Årets resultat					270 955
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>96 300</b>	<b>543 465</b>	<b>1 178 151</b>	<b>10 429 259</b>	<b>270 955</b>
<b>Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	831919	1,40%	2021-03-14	1 688 448	20 000
Stadshypotek AB	837312	1,40%	2021-01-26	1 850 000	40 000
Stadshypotek AB	838102	1,40%	2021-03-04	767 622	47 240
Stadshypotek AB	902087	1,55%	2022-03-01	732 049	55 252
Stadshypotek AB	942087	1,05%	2021-10-30	1 200 000	100 000
Stadshypotek AB	969819	1,76%	2023-03-01	782 692	76 364
				7 020 811	338 856
				<b>1 383 125</b>	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					
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					5 326 531
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 163 800	10 163 800
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>10 163 800</b>	<b>10 163 800</b>
<b>Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				338 856	338 856
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 298 830	4 306 070
				<b>5 637 686</b>	<b>4 644 926</b>
<b>Not 22 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				54 453	57 559
Källskatt				3 000	8 040
Mervärdesskatt				4 594	3 365
Övriga kortfristiga skulder				14 073	0
				<b>76 120</b>	<b>68 964</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				456 242	442 866
Upplupna räntekostnader				7 481	7 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				936 003	444 221
				<b>1 399 726</b>	<b>894 434</b>

cc



**HSB Brf Majoren i Borlänge**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Borlänge, 2021-05-12

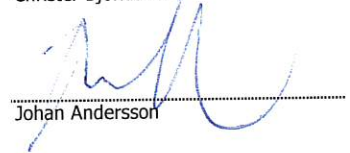
  
Anders Lundén

  
Ann-Charlotte Swärd


  
Christer Björklund

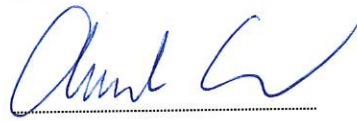
  
Gull-Britt Fors

  
Roland Wenngrén

  
Johan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24

  
Sven-Erik Kristiansson  
Av stämman vald revisor

  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Majoren | Borlänge, org.nr. 782600-1831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Borlänge 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.
- företaget 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.

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 Majoren i Borlänge 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. Revisor 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:

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 alltså 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.

Borlänge den 24, 5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Sven-Erik Kristiansson

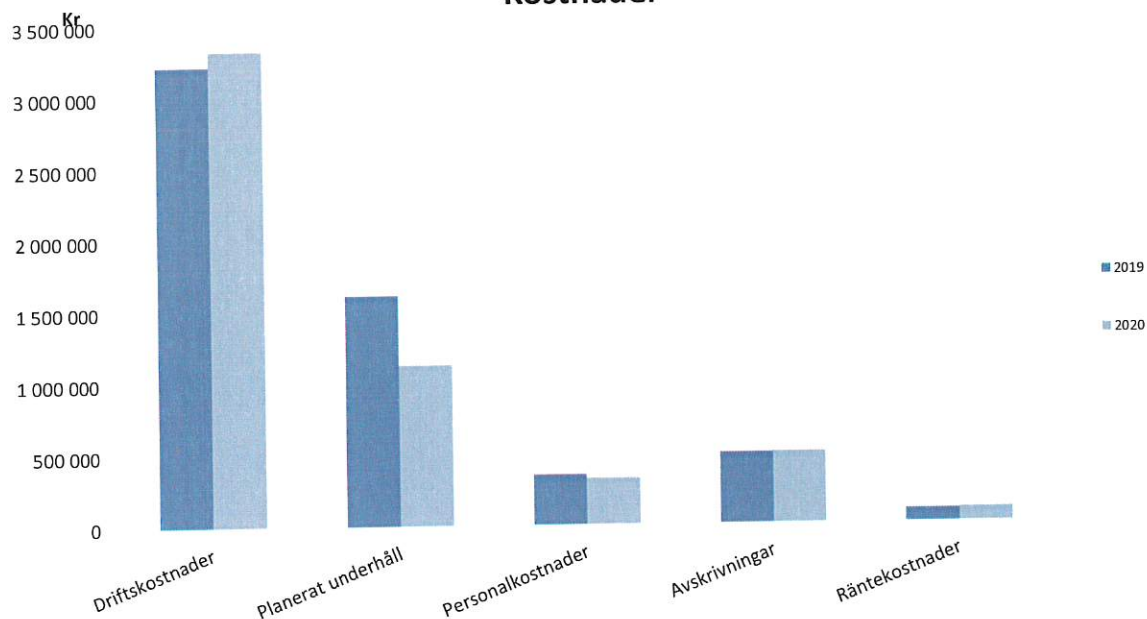
Av föreningen vald revisor



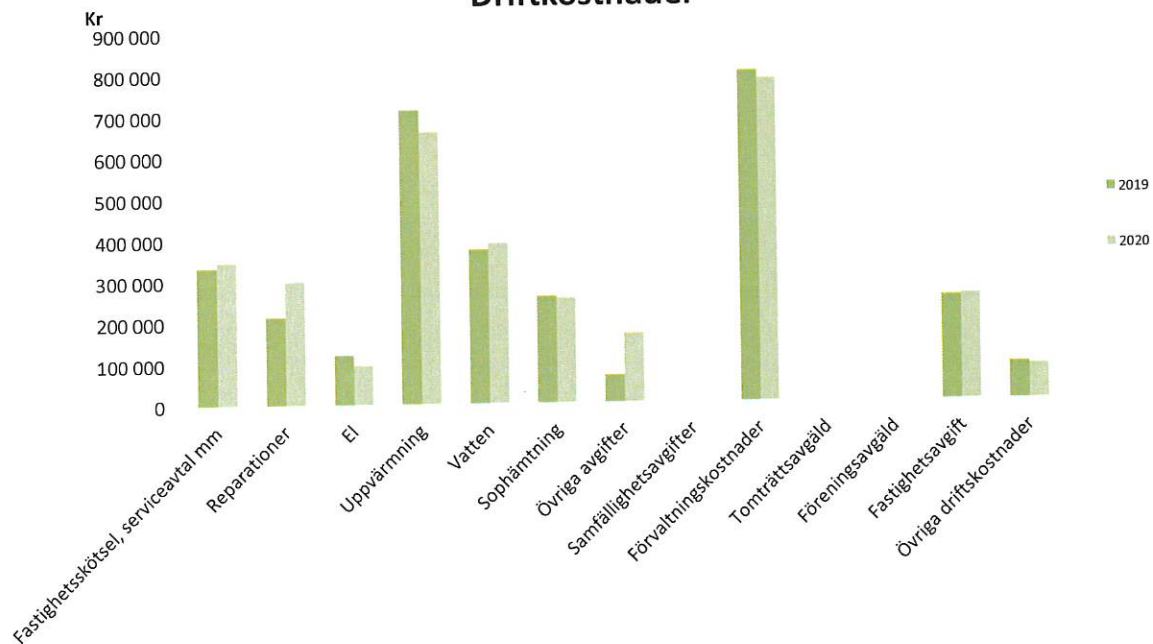


## HSB Brf Majoren i Borlänge

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Majoren i Borlänge



197

KR/KVM

SPARANDE



728

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



118

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



554

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 199 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 728 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
	<b>Räntekänslighet</b>  1%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  118 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Arsavgift</b> 554 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.