



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Majoren i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Majoren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1831 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Hyttträngen 1, Malmlastaren 1 och Vägaren 1 i Borlänge kommun med adresserna Bragegatan 14 och 20. Majorsgatan 15, 17,18 samt Snöågatan 1.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyttträngen 1	1962-01-01	1962
Malmlastaren 1	1962-01-01	1962
Vägaren 1	1962-01-01	1962

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 081
7	lokaler (hyresrätt)	570
55	garageplatser	0
118	p-platser	0
Totalt 338 objekt		9 651

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 54 st 2 rok, 59 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Charlotte Swärd	Ordförande
Gull-Britt Fors	Ledamot
Roland Wenngren	Ledamot
Anders Lundén	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot
Christer Björklund	HSB - ledamot
Håkan Fors	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders lundén, Gull-Britt Fors och Roland Wenngren. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gull-Britt Fors, Anders Lundén, Ann-Charlotte Swärd och Johan Andersson.

Revisor har varit HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anders Limberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 1 januari 2023 med 4%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgiften med 5%. Årsavgifterna uppgår därefter till 725 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavarna betalar sin hushållsel och bredband själva.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga fastighetsbesiktning under hösten 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004-2006	Byta av 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, Isolering tak i soprummen.
2019	Isolering tak i soprummen. Byte garageportar. Målning garage och sophus. Renovering lekplats.
2020	Nya termostater. Nya brandvarnare i entrétrappor. Föryngringsbeskärning 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. Renovering av värmesystemet, expansion, avgasning installation av påsfilter mm.
2021	Renovering av huvudstammen avlopp. Majorsgatan 17 och Snöågatan 1.
2022	Relining avloppstammar vertikala/horizontella, Bragegatan 20, Majorsgatan 15,17,,18, Snöågatan 1. Systematisk brandskydds kontroll, SBA. OVK besiktning lokalerna (Samlingslokal, Restaurang Fortuna, Bilskola). Fläkt, frånluft byte på Restaurang Valentino. Service garageportar. Besiktning av skyddsrum.
2023	Relining av avloppstammar Bragegatan 14.
2023	Åtgärder samt inköp till skyddsrum mha externt företag. Efterkontroll med godkänt resultat har gjorts.
2023	Asfaltering f.d gästparkering.
2023	Byta av rör till brunn samt asfaltering efter grävning. Snöågatan 1.
2023	Statuskontroll av lägenheter samt vattenlarm insatta i kök.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Helmålning av källare inklusive golv Majorsgatan 15, 17, 18, 20, Bragegatan 20 samt Snöågatan 1.
2024	Lekplatsen - renovering av "lekhuset" tak och golv. Målning av staket.
2024	Byte av lysen (rörelsedetektorer) i tak (korridor) och trappuppgång, Bragegatan 14.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	146	180	197	204
Skuldsättning, kr/kvm	769	820	692	727	763
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	818	871	736	773	810
Räntekänslighet, %	1	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	168	148	143	118	125
Årsavgifter, kr/kvm	588	562	554	554	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	89	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	626	599	589	586	583
Nettoomsättning, tkr	5 996	5 750	5 682	5 638	5 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	363	590	271	-145
Soliditet, %	58	56	57	56	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltalen är beräknade på bostadsyta 9081m² och lokalyta 570m².

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	543 465	0	0	543 465
Upplåtelseavgifter, kr	96 300	0	0	96 300
Underhållsfond, kr	1 326 007	0	196 372	1 522 379
S:a bundet eget kapital, kr	1 965 772	0	196 372	2 162 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 142 010	362 755	-196 372	11 308 393
Årets resultat, kr	362 755	-362 755	130 529	130 529
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 504 765	0	-65 843	11 438 922
S:a eget kapital, kr	13 470 537	0	130 529	13 601 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 472 000 kr samt ianspråktagande skett med 275 628 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 504 765
Årets resultat, kr	130 529
Reservation till underhållsfond, kr	-472 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	275 628
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 438 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 438 922
------------------------------------	-------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 522 379 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -65 843 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 995 736	5 750 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 597	30 571
Summa rörelseintäkter		6 038 333	5 780 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 552 226	-3 906 946
Planerat underhåll	Not 5	-275 628	-123 708
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-358 074	-360 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-626 381	-926 626
Summa rörelsekostnader		-5 812 310	-5 317 449
Rörelseresultat		226 024	463 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 433	7 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-167 928	-107 819
Summa finansiella poster		-95 495	-100 556
Årets resultat		130 529	362 755
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-472 000	-313 000
Disposition underhållsfond		275 628	123 708
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-196 372	-189 293
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-65 843	173 463

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	16 350 189	15 632 225
Mark	Not 11	438 245	438 245
Markanläggningar	Not 12	3 352 190	3 487 774
Inventarier	Not 13	37 952	41 426
		<u>20 178 576</u>	<u>19 599 670</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	502	502
		<u>502</u>	<u>502</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 179 078</u>	<u>19 600 172</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	33 583	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 873 582	3 883 792
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	15 480	54 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 176	346 485
		<u>3 305 821</u>	<u>4 284 639</u>
Kassa och bank	Not 17	5 640	5 640
Summa omsättningstillgångar		<u>3 311 461</u>	<u>4 290 279</u>
Summa tillgångar		<u>23 490 539</u>	<u>23 890 451</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	543 465	543 465
Upplåtelseavgifter	96 300	96 300
Underhållsfond	1 522 379	1 326 007
	<u>2 162 144</u>	<u>1 965 772</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 308 393	11 142 010
Årets resultat	130 529	362 755
	<u>11 438 922</u>	<u>11 504 765</u>
Summa eget kapital	<u>13 601 066</u>	<u>13 470 537</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	5 341 236
		<u>5 542 853</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	2 083 398
Leverantörsskulder	628 113	532 139
Aktuell skatteskuld	33 065	22 055
Fond för inre underhåll	536 536	575 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	19 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 247 707
		<u>4 548 237</u>
Summa skulder	<u>9 889 473</u>	<u>10 419 914</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 490 539</u>	<u>23 890 451</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	130 529	362 755
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	626 381	926 626
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>756 910</u>	<u>1 289 381</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 392	-75 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-42 466	339 293
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>683 052</u>	<u>1 553 281</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 205 287	-1 777 288
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 205 287</u>	<u>-1 777 288</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-487 975	1 230 654
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-487 975</u>	<u>1 230 654</u>
Årets kassaflöde	-1 010 210	1 006 647
Likvida medel vid årets början	3 889 432	2 882 783
Likvida medel vid årets slut	2 879 222	3 889 432

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

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	1,5%	Årets investering, relining, skrivs av from december 2023.
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 2024 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 20,6 % 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 841kr.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 337 924	5 107 020
Hyror: lokaler, p-platser och garage	598 197	567 172
Övriga intäkter	59 615	75 997
	5 995 736	5 750 189
I åravgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.		
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	42 597	0
Återbäring försäkringsbolag	0	30 571
	42 597	30 571
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	982 779	429 372
Reparationer	563 918	245 650
El	164 282	238 995
Uppvärmning	1 060 167	813 594
Vatten	400 119	378 414
Sophämtning	336 140	297 854
Övriga avgifter	196 950	186 677
Förvaltningskostnader	412 451	919 967
Fastighetsavgift	291 532	280 472
Övriga driftskostnader	143 890	115 950
	4 552 226	3 906 946
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	76 908
Underhåll övrigt	275 628	46 800
	275 628	123 708
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	187 200	187 200
Vicevärdsarvode	108 000	108 000
Övriga arvoden	1 000	3 400
Revisorsarvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	53 874	53 569
	358 074	360 169
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	487 323	429 669
Restvärdesavskrivning	0	357 900
Markanläggningar	135 584	135 580
Inventarier	3 474	3 477
	626 381	926 626
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	71 825	7 262
Ränteintäkter skattekonto	599	0
Övriga finansiella intäkter	9	1
	72 433	7 263
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	167 807	107 636
Övriga finansiella kostnader	121	183
	167 928	107 819

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 510 698	29 398 410
Årets nyanskaffning	1 205 287	1 777 288
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	0
Årets utrangering	0	-665 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 715 985	30 510 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 878 472	-14 755 903
Årets restvärdesavskrivning	0	307 100
Årets avskrivningar	-487 323	-429 669
Utgående avskrivningar	-15 365 795	-14 878 472
Bokfört värde	16 350 190	15 632 226
Taxeringsvärde för Hyttdrängen 1 mfl i Borlänge. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	78 000 000	78 000 000
Byggnad - lokaler	3 348 000	3 348 000
	81 348 000	81 348 000
Mark - bostäder hyreshus	20 200 000	20 200 000
Mark - lokaler	699 000	699 000
	20 899 000	20 899 000
Taxeringsvärde totalt	102 247 000	102 247 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	438 245	438 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 245	438 245
Bokfört värde	438 245	438 245
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 789 530	4 789 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 789 530	4 789 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 301 756	-1 166 176
Årets avskrivningar	-135 584	-135 580
Utgående avskrivningar	-1 437 340	-1 301 756
Bokfört värde	3 352 190	3 487 774
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	72 889	72 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 889	72 889
Ingående avskrivningar	-31 463	-27 986
Årets avskrivningar	-3 474	-3 477
Utgående avskrivningar	-34 937	-31 463
Bokfört värde	37 952	41 426
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Bostadsrättslokaler	2	2
	502	502
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	33 583	0
	33 583	0
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 480	29 513
Övriga fordringar	0	24 849
	15 480	54 362

Noter	2023-12-31		2022-12-31		
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa		5 640		5 640	
		5 640		5 640	
Not 18 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 300	543 465	1 326 007	11 142 010	362 755
Omföring av årets resultat enligt årstämma				362 755	-362 755
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-275 628	275 628	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			472 000	-472 000	
Årets resultat					130 529
Belopp vid årets slut	96 300	543 465	1 522 379	11 308 393	130 529
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	152466	1,19%	2025-10-30	2 735 400	87 300
Stadshypotek AB	182784	1,82%	2027-03-01	2 837 453	122 492
Stadshypotek AB	255022	5,05%	2024-06-01	381 781	305 456
Stadshypotek AB	305745	4,95%	2024-01-30	1 470 000	30 000
				7 424 634	545 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 341 236	
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					4 698 394
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 163 800	10 163 800
Summa ställda säkerheter				10 163 800	10 163 800
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				545 248	316 156
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 538 150	2 053 600
				2 083 398	2 369 756
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				3 666	5 165
Källskatt				6 960	9 120
Mervärdesskatt				8 792	11 026
				19 418	25 311
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				582 117	499 008
Upplupna arbetsgivaravgifter				60 000	60 000
Upplupna räntekostnader				19 106	12 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				586 484	780 004
				1 247 707	1 351 941

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Ann-Charlotte Swärd
Gull-Britt Fors
Roland WenngrenAnders Lundén
Johan Andersson
Christer Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Majoren i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE SWÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:00:58



JOHAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:02:32



ROLAND WENNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:41:40



ANDERS LUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:10:04



CHRISTER BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:57:54



GULL-BRITT FORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:05:19



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:43:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

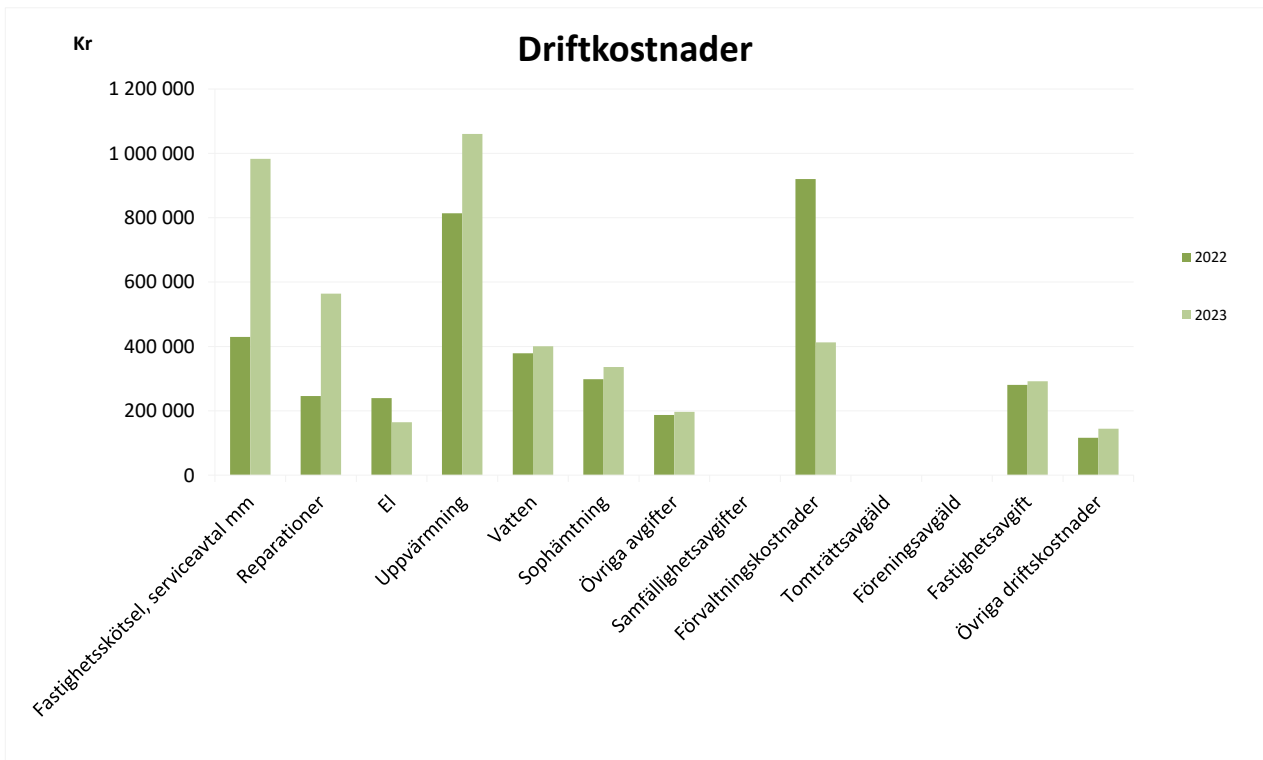
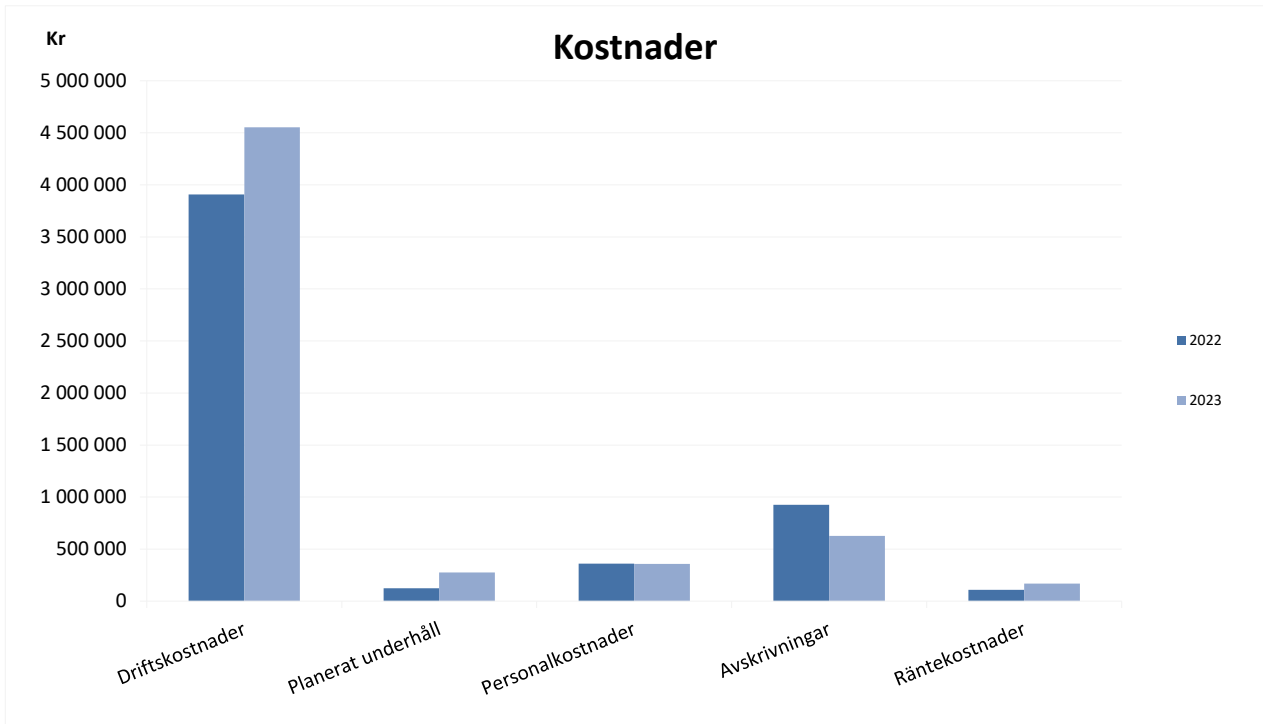
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Majoren i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:46:06







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Majoren i Borlänge



107

KR/KVM

SPARANDE



769

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



168

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



588

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 107 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
	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 769 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 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 %
	Energikostnad 168 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
	Årsavgift 588 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.