



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i  
Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0931 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaren 4	1958-01-01	1958

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup>
11	garageplatser	0
15	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 850
1	lokaler (hyresrätt)	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>1 850</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 20 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sejad Mimic	Ordförande	2016-06-20
Håkan Herrström	Ledamot	2021-07-01
Stefan Metzger	Ledamot	2016-06-20
Emilia Talevska	Ledamot	2022-05-30
Andreas Sjöstrand	Ledamot	2016-06-20



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Sjöstrand och Stefan Metzger.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Metzger, Sejad Mimic, Emilia Talevska och Andreas Sjöstrand.

Revisorer har varit: Rasmus Vinkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Van Thiel (sammankallande) och Fredrik Van Thiel, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +8%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Årsavgiften kommer att höjas med 20 % fr.o.m. 2024-04-01.

Service av värmesystemet.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ombyggnad av balkonger.

Byte av garageportar.

Byte av tak.

Omfogning av fasader.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Alla vatten och värmeledningar kommer att renoveras inom en snar framtid och kommer att finansieras via nytt lån.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	82	-2	224	349	299
Skuldsättning, kr/kvm	3 682	3 754	3 825	3 885	4 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 682	3 754	3 825	3 885	4 128
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	425	493	299	196	206
Årsavgifter, kr/kvm	902	852	852	845	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	944	884	884	877	867
Nettoomsättning, tkr	1 722	1 630	1 629	1 616	1 599
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	-226	211	357	223
Soliditet, %	15	15	17	14	11

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

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	112 910	0	0	112 910
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 209 089	0	247 000	1 456 089
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 321 999</b>	<b>0</b>	<b>247 000</b>	<b>1 568 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	195 229	-226 014	-247 000	-277 785
Årets resultat, kr	-226 014	226 014	-32 584	-32 584
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-30 785</b>	<b>0</b>	<b>-279 584</b>	<b>-310 369</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 291 214</b>	<b>0</b>	<b>-32 584</b>	<b>1 258 630</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-30 785
Årets resultat, kr	-32 584
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-310 369</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-310 369</b>
------------------------------------	-----------------

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

**Kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora övriga kostnader för bland annat konsultarvoden som är av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 106 297 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 79 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20%.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 722 344	1 594 332
Övriga intäkter	3	24 409	40 418
		<b>1 746 753</b>	<b>1 634 750</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-56 008	-79 435
Planerat underhåll	5	0	-25 400
Fastighetsavgift/-skatt		-49 110	-47 010
Driftskostnader	6	-1 089 861	-1 195 732
Övriga kostnader	7	-185 569	-120 519
Personalkostnader	8	-151 652	-142 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 580	-197 586
		<b>-1 729 780</b>	<b>-1 808 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 973</b>	<b>-173 604</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 101	1 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 657	-53 803
		<b>-49 556</b>	<b>-52 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 584</b>	<b>-226 014</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 036 681	7 234 261
		<b>7 036 681</b>	<b>7 234 261</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 037 181</b>	<b>7 234 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 422 396	1 316 099
Övriga fordringar	11	38 919	141 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 841	36 194
		<b>1 501 156</b>	<b>1 493 339</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 501 156</b>	<b>1 493 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 538 337</b>	<b>8 728 100</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 910	112 910
Fond för yttre underhåll	13	1 456 089	1 209 089
		<b>1 568 999</b>	<b>1 321 999</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-277 785	195 229
Årets resultat		-32 584	-226 014
		<b>-310 369</b>	<b>-30 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 258 630</b>	<b>1 291 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 471 875	6 811 875
		<b>2 471 875</b>	<b>6 811 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 340 000	132 500
Leverantörsskulder		130 516	138 696
Aktuell skatteskuld		3 941	2 695
Övriga skulder	17	1 425	1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	331 950	349 695
		<b>4 807 832</b>	<b>625 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 538 337</b>	<b>8 728 100</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-32 584	-226 014
Avskrivningar		197 580	197 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>164 996</b>	<b>-28 428</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		98 480	-7 207
Förändring av kortfristiga skulder		-24 679	-19 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>238 797</b>	<b>-55 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-132 500	-132 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-132 500</b>	<b>-132 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>106 297</b>	<b>-188 062</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 316 099	1 504 161
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 422 396</b>	<b>1 316 099</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 58 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,90 %.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 632 744	1 540 332
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	53 900	54 000
Kabel-TV intäkter	36 000	0
	<b>1 722 644</b>	<b>1 594 332</b>

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering samt abonnemang för bredband.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kabel-TV intäkter	0	36 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	6 522	3 382
Övriga intäkter	3 306	1 036
Erhållna bidrag	14 581	0
	<b>24 409</b>	<b>40 418</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Material i löpande underhåll	0	1 386
Löpande underhåll tvättutrustning	10 026	0
Löpande underhåll VA/sanitet	0	6 803
Löpande underhåll värme	10 775	45 079
Löpande underhåll el	14 197	0
Löpande underhåll av markytor	21 011	11 229
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	14 938
	<b>56 009</b>	<b>79 435</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH VA/sanitet	0	25 400
	<b>0</b>	<b>25 400</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	141 659	142 648
El	44 110	36 627
Uppvärmning	656 951	805 722
Vatten	86 047	70 185
Sophämtning	32 408	37 425
Fastighetsförsäkringar	30 208	28 773
Kabel-TV och bredband	71 836	66 345
Brandskyddskostnader	5 082	1 732
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 560	0
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	0	6 276
	<b>1 089 861</b>	<b>1 195 733</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	88 156	84 294
Revisionsarvoden	11 725	11 275
Fastighetsjour	9 280	4 858
Konsultarvoden	46 250	0
Datorutrustning och programvara	8 529	0
Medlemsavgift HSB Malmö	12 865	12 865
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 417	3 380
Förbrukningsmaterial	0	1 772
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 347	1 900
Övriga kostnader	0	174
	<b>185 569</b>	<b>120 518</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	80 250	73 948
Revisionsarvode	1 350	1 350
Arvode till valberedning	1 200	1 200
Lön fastighetskötare och lokalvårdare	31 088	31 088
	<b>113 888</b>	<b>107 586</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	37 371	35 086
Löneskatt	393	0
	<b>37 764</b>	<b>35 086</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>151 652</b>	<b>142 672</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 381 411	10 381 411
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>10 381 411</b>	<b>10 381 411</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 206 150	-3 008 564
Årets avskrivningar	-197 580	-197 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-3 403 730</b>	<b>-3 206 150</b>
Ingående värde mark	59 000	59 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>59 000</b>	<b>59 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 036 681</b>	<b>7 234 261</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 944 000	13 944 000
Taxeringsvärden mark	4 161 000	4 161 000
	<b>18 105 000</b>	<b>18 105 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 919	141 046
	<b>38 919</b>	<b>141 046</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	33 855	30 208
Förutbetald kabel-TV	1 523	1 523
Förutbetald bredband	4 464	4 464
	<b>39 842</b>	<b>36 195</b>



**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 209 090	1 026 490
Avsättning till fond för yttre underhåll	247 000	208 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-25 400
	<b>1 456 090</b>	<b>1 209 090</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	8 113 000	8 113 000
	<b>8 113 000</b>	<b>8 113 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

4 340 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 132 500 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 149 375 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 340 000	132 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 471 875	6 811 875
	<b>6 811 875</b>	<b>6 944 375</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg.

Långgivare	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	%			
Stadshypotek	0,990	2025-12-30	2 559 375	2 646 875
Stadshypotek	0,630	2024-04-30	4 252 500	4 297 500
			<b>6 811 875</b>	<b>6 944 375</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	696	696
Lagstadgade sociala avgifter	729	729
	<b>1 425</b>	<b>1 425</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 688	8 880
Förutbetalda hyror och avgifter	153 759	150 481
Upplupen värmekostnad	84 005	124 660
Upplupen elkostnad	3 941	4 210
Upplupen VA-kostnad	10 232	5 916
Upplupen renhållningskostnad	0	3 009
Upplupen fastighetskötsel	9 049	16 171
Upplupen extern revisionskostnad	11 500	10 900
Upplupna semesterlöner, arvoden och sociala avgifter	24 282	24 282
Upplupna övrigt	5 250	1 188
Upplupen kostnad OVK	5 060	0
Upplupen kostnad snörenhållning	11 373	0
Upplupen kostnad reparation markytor	4 812	0
	<b>331 951</b>	<b>349 697</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Trelleborg den

Sejad Mimic  
Ordförande

Stefan Metzger  
Styrelseledamot

Andreas Sjöstrand  
Styrelseledamot

Håkan Herrström  
Styrelseledamot

Emilia Talevska  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rasmus Vinkvist  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen

Camilla Bakklund  
Borevision  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i Trelleborg , org.nr. 747000-0931

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i Trelleborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rasmus Vinkvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SEJAD MIMIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:53:19



**STEFAN METZGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:38:11



**HÅKAN HERRSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:37:37



**EMILIA TALEVSKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:37:38



**ANDREAS SJÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:03:56



**RASMUS VINKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:07:40



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:47:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Borgmästaren i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RASMUS VINKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:05:28



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:47:15





# 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.