

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Majoren med säte i Östersund (org.nr 769922-8209) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Lugnet 14, byggår 2015 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
48	lägenheter (bostadsrätt)	3 596
39	garage	1 201
7	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2019. På stämman deltog 26 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt Åsengård	ordförande
Werner Magnusson	sekreterare
Margareta Wedin	ledamot
Bertil Paulsson	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Åsengård och Werner Magnuson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Åsengård, Werner Magnusson, Ingrid Wikström och Bertil Paulsson, två i förening.

Revisor har varit extern revisor som utsedd av HSB Riksförbund samt Britt Inger Lilja vald vid föreningsstämman och Marcus Wurschmidt-Wang som revisorssuppleant.

Valberedning har varit Bo Nilsson, sammankallande och Finn Cromberger.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 315 000 kr följer fastställd underhållsplan.

Alla vid tvåårsbesiktningen påtalade brister har tyvärr inte fullt ut åtgärdats av entreprenören PEAB. Femårsbesiktning kommer att ske kommande höst. Ytterst viktigt då är att samtliga brister för vilka PEAB har ansvar för att åtgärd då noteras och åtgärdas. Föreningen har uppdraget åt HSB produktion att ansvar för detta.

Trivselgruppen har under året aktivt bidragit till trivseln i föreningen. Två whiskyprovningar anordnades där deltagarna fick kunskap kring skotsk whisky. I maj städades utomhusmiljön och planterades blommor. Dagen avslutades med en tipspromenad i vårt närområde, Drygt 30 personer deltog i delar av dagen. I september gick den traditionella Surströmmingsfesten av stapeln. Som vanligt en lyckad tillställning med ett 30 tal deltagare. Andra advent, drack vi glögg och sjöng julsånger tillsammans på gården kring eldar och marschaller. Då var även de boende i bostadsrättsföreningen Översten och i Trygghetsboendet inbjudna.

Våren 2020 planerar gruppen att anordna utflykter till Fältjägarstugan och till Teknikland för att där ta del av ytterligare militärhistoria med anknytning till vår historiska närmiljö, möjligen också ett gemensamt besök på Nationalmuseum/Jamtli Plan finns också för en arbetsdag i maj liknande 2019.

På föreningens gård finns nu som gåva från HSB Södra Norrland. En staty av konstnären Bror Marklund föreställande en stridande rentjur. Statyn har tidigare haft sin hemvist på söder i Östersund där den vandaliserats men nu reparerats av föreningen. Invigning skedde fredagen den 4 november. Ordföranden i Östersunds kommunstyrelse Bo Svensson förrättade invigningen och avtäckte efter ett kort tal statyn som nu pryder föreningens gård och ingår i de konstvandringar som olika konstföreningar gör i Östersund.

Beslut har fattats att föreningens trapphus skall upplåtas för medlemmar som där kan ställa ut egna alster. I varje trapphus hänger nu av medlem målade tavlor.

Föreningen är delägare i Armegränds samfällighetsförening som svarar för drift av bl.a Kanslihusgränd och infart till Kanslihusgränd 10. Samfälligheten svarar också för belysning längs nämnda infart. Under året har ett möte i samfälligheten hållits vid vilket föreningen deltog. Vid detta möte diskuterades driftfrågor och uppsättning av belysningsstolpar.

Föreningens gästlägenhet har under 2019 varit uthyrd 141 dygn. Föregående år 103 dygn. Att det nu ingår garageplats för den som hyr lägenheten upplevs som mycket positivt.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	FT/FTX-system Ventilation, central/delar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Filterbyten, (varje år)
2020	Översyn och justering av entrépartier
2020	Översyn och justering av garageport
2020	OVK – besiktning, (vart tredje år)

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2 %.

I budget för 2020 ingår 335 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,8 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 612 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Avgiftshöjningar grundas på av HSB givna budgetdirektiv avseende framtida taxor, förväntade räntor samt den allmänna kostnadsutvecklingen.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över verksamheten.

Den ekonomiska och fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.



## Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 0 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 837	2 759	2 719	2 688	891
Rörelseresultat i tkr	566	510	537	576	29
Resultat efter finansiella poster i tkr	66	59	90	114	-1 328
Balansomslutning i tkr	119 326	120 366	121 461	122 081	124 434
Soliditet %	69,4	68,7	68,0	67,6	65,2
Årsavgift/kvm* i kr	601	589	578	578	578
Driftskostnad/kvm i kr	211	225	247	331	99
Räntekostnad/kvm i kr	104	94	92	129	78
Bankskuld/kvm i kr	7 518	7 729	7 967	10 854	8 306

\*Årsavgiften består utav årsavgifterna genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 201 010	12 598 990	578 000	-1 702 029	59 278
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				59 278	-59 278
Innevarande års avs/disps			315 000	-315 000	
Årets resultat					66 452
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>71 201 010</b>	<b>12 598 990</b>	<b>893 000</b>	<b>-1 957 752</b>	<b>66 452</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	578 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	315 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	893 000

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 957 752
Årets resultat	<u>66 452</u>
Summa	-1 891 300

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** -1 891 300

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

**Resultaträkning**

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 837 390	2 758 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 299	65 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 838 689</b>	<b>2 824 374</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-1 012 138	-1 079 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 785	-307 716
Personalkostnader och arvode	Not 6	-38 928	-36 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-890 520	-890 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 272 371</b>	<b>-2 314 280</b>

**Rörelseresultat**

566 318

510 094

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		234	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 100	-450 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-499 866</b>	<b>-450 816</b>

**Resultat efter finansiella poster**

66 452

59 278

**Årets resultat**

66 452

59 278

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>118 329 295</u>	<u>119 219 816</u>
	118 329 295	119 219 816

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>118 329 295</u>	<u>119 219 816</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	500	54 095
--	-----	--------

Övriga fordringar

Not 9	870 567	972 723
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>125 215</u>	<u>119 743</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>996 281</u>	<u>1 146 562</u>
----------------	------------------

*Kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>996 281</u>	<u>1 146 562</u>
----------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>119 325 576</u>	<u>120 366 377</u>
--------------------	--------------------

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	83 800 000	83 800 000
Fond för yttre underhåll	893 000	578 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>84 693 000</b>	<b>84 378 000</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-1 957 752	-1 702 029
Årets resultat	66 452	59 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 891 300</b>	<b>-1 642 752</b>

**Summa eget kapital**Not 11 **82 801 700** **82 735 248****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 11 996 365	24 464 561
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 996 365</b>	<b>24 464 561</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 067 572	12 611 308
Leverantörsskulder	73 701	133 539
Skatteskulder	0	18 227
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 6 097	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 380 141	403 494
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 527 511</b>	<b>13 166 568</b>

**Summa skulder****36 523 876** **37 631 129****Summa eget kapital och skulder****119 325 576** **120 366 377**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

### Avskrivning på byggnad och mark

Avskrivning på byggnaden och mark sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader 120 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlånga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften under 15 år från och med år 2016 för den del som berör bostäder. För den del av taxeringsvärdet som berör lokaler erlägger föreningen årligen en fastighetsavgift som uppgår till 1% av detta taxeringsvärde.



### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

### **Redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

### **Soliditet**

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 160 816	2 118 432
	Hysesintäkt garage och bilplatser	349 778	324 720
	Hysesintäkt övrigt	34 200	26 700
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	69 087	62 949
	Årsavgift konsumtionsavgift el	94 936	93 846
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	122 112	122 112
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 461	9 757
		<b>2 837 390</b>	<b>2 758 516</b>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Fakturering boende	1 299	14 562
	Företagsstöd	0	1 480
	Bidrag konstverk HSB-produktion	0	49 816
		<b>1 299</b>	<b>65 858</b>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-36 777	-64 315
	El	-193 819	-178 892
	Uppvärmning	-278 892	-282 596
	Vatten	-56 499	-49 897
	Renhållning	-71 759	-68 454
	Bevakningskostnader	-720	0
	Serviceavtal	-50 319	-40 176
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-201 915	-266 886
	Försäkringar	-32 159	-31 445
	Fastighetsskatt	-16 590	-18 370
	Övriga driftskostnader	-72 689	-78 070
		<b>-1 012 138</b>	<b>-1 079 101</b>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-8 982	-8 164
	Förvaltningskostnader	-148 863	-140 911
	Kostnader overlåtelse och panter	-3 912	-13 123
	Föreningsverksamhet	-12 688	-6 469
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-115 518	-115 529
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
	Arrende, hyra, leasing	-22 422	-5 120
		<b>-330 785</b>	<b>-307 716</b>
Not 6 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Styrelsearvode	-30 950	-29 375
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-5 441	-6 567
	Utbildning	-1 537	0
		<b>-38 928</b>	<b>-36 942</b>
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-890 520	-890 520
		<b>-890 520</b>	<b>-890 520</b>



**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 862 426	106 862 426
Ingående anskaffningsvärde mark	15 400 000	15 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 262 426</b>	<b>122 262 426</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 042 610	-2 152 090
Årets avskrivningar byggnader	-890 520	-890 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 933 131</b>	<b>-3 042 610</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>118 329 295</b>	<b>119 219 816</b>
Bokförda värden byggnader	102 929 295	103 819 816
Bokförda värden mark	15 400 000	15 400 000

Fastighetsbeteckning: Lugnet 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	53 000 000	13 200 000	66 200 000	52 000 000
Lokaler	2015	1 659 000	0	1 659 000	1 837 000
		<b>54 659 000</b>	<b>13 200 000</b>	<b>67 859 000</b>	<b>53 837 000</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	858 683	965 645
Skattekonto	9 961	5 254
Övrig skattefordran	1 923	0
Övriga fordringar	0	1 824
	<b>870 567</b>	<b>972 723</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	38 461	32 159
Förutbetalda kabel-TV och bredband	9 627	9 626
Förutbetalda administration	47 972	50 317
Förutbetalda fastighetsskötsel	28 355	27 641
Förutbetalda garagehyra	800	0
	<b>125 215</b>	<b>119 743</b>

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 201 010	12 598 990	578 000	-1 702 029	59 278
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	59 278	-59 278
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			315 000	-315 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					66 452
Belopp vid årets utgång	<b>71 201 010</b>	<b>12 598 990</b>	<b>893 000</b>	<b>-1 957 752</b>	<b>66 452</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,64%	2020-10-23	12 197 536	270 616
Swedbank	1,38%	2021-10-25	12 267 025	270 660
Swedbank	1,12%	2020-01-28	11 599 376	270 656
			<b>36 063 937</b>	<b>811 932</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>11 996 365</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 247 728
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	32 004 277

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	39 844 000	39 844 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 844 000</b>	<b>39 844 000</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

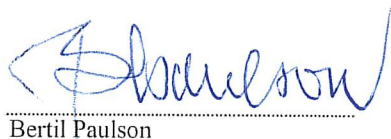
Mervärdeskatt	1 324	0
Övriga kortfristiga skulder	4 773	0
	<b>6 097</b>	<b>0</b>

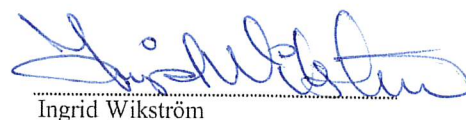
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden internrevision	0	1 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, städ	60 318	64 727
Upplupna räntekostnader	69 916	87 653
Upplupen revision (fg år avser 2017 och 2018)	8 982	17 077
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 925	233 037
	<b>380 141</b>	<b>403 494</b>

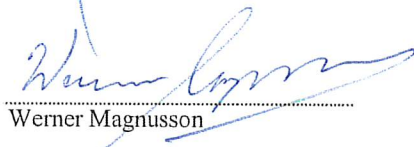
Östersund 22/4 2020

  
Bengt Åsengård

  
Bertil Paulson

  
Ingrid Wikström

  
Margareta Wedin

  
Werner Magnusson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28

  
Britt-Inger Lilja

Revisor vald av föreningsstämman

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Majoren i Östersund, org.nr. 869622-8209

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen HSB Bostadsrättsförening Majoren i Östersund för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *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. Risker 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 Bostadsrättsförening Majoren i Östersund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Östersund den 28/4 2020

Anna Maria Christiansson

Britt-Inger Lilja

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor