



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Majoren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Majoren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 769622-8209 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lugnet 14	2015-01-01	2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3596
7	p-platser	0
39	garageplatser	1200
1	lokal (hyresrätt) används som uthyrningslägenhet till gäster	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>4796</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 14 st 2 rok, 30 st 3 rok, 2 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Östersund Lugnet GA:3	G:A	717915-5010	3630 / 19959	Väganläggning
Östersund Lugnet GA:2	G:A	717915-5010	2 / 21	Grönområde

#### Totalt 2 objekt

Föreningens andelar i Armégränds Samfällighetsförening org.nr 717915-5010 tillkom i Lantmäteriförrättning 2014-10-19 med stadgar daterade 2013-06-19.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Hultin	Ordförande
Nils Öhrberg	Ledamot
Britt-Marie Stattin	Ledamot
Marina Förström	Ledamot
Christer Berglund	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Öhrberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Öhrberg, Britt-Marie Stattin, Gunnar Hultin och Marina Förström.

Revisorer har varit: Inez Edvinsson med Britt-Inger Lilja som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bo Nilsson (sammanställande) och Finn Cromberger, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,9%. En förändring av årsavgiften med +22% per 2024-01-01 är registrerad.

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. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda möten. Under året har en ny HSB ledamot vid namn Christer Berglund ingått i styrelsen. Styrelsen har iordningsställt 2 olika cykelgarage, haft garagestädning, dammbundit garagegolvet, slutat hyra en garageplats för gästlägenheten och istället hyrt en p-plats utomhus för gäster, ordnat en varningsblinkers vid garageporten, kvarvarande punkter från 5-års garantibesiktningen utom en har åtgärdats. Vi har lagt om ett av tre lån vilket tillsammans med andra ökade kostnader tvingat fram en höjning av årsavgiften med 22%. Gästlägenheten har varit uthyrd 126 gästnätter under 2023.

## Trivselkommittens berättelse

Trivselgruppen består av sex medlemmar som under 2023 har arbetat enligt den efterferågan som funnits samt efter egna beslut. Det innebär att man genomfört: 27/1 Hockeykväll med pub i garaget där med 25 deltagare, 4/5 Trivselgruppen stod för förtäringen på årsmötet, 27/5 Städdag med korvgrillning med 25 deltagare, 20/8 Utflykt till Fältjägarstugan tillsammans med 15 boenden, 6/10 Traditionell surströmmingsfest med 28 deltagare, 1/12 Hockeykväll med pub i garaget med ca 25 boenden, 17/12 Adventsfirande med glögg på Riptorget 30 boenden var med. Gården har ansats och smyckats såväl under sommaren som under vintern (julgran). Gruppen har förutom själva genomförandet av aktiviteter träffats för att planera dessa och diskutera gruppens uppgifter vid fem tillfällen.



Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	FT/FTX-system, ventilation, central/delar
2020	OVK-besiktning (vart tredje år) Översyn och justering entrépartier och garageport
2021	Filterbyten (årligen) Ventilationsunderhåll (motverka matos)

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

Årtal	Ändamål
2023	Garage, bindning av betonggolv

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	151	233	197	199	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 809	6 920	7 089	7 363	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 081	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	15	16	0
Energikostnad, kr/kvm	126	114	108	92	0
Årsavgifter, kr/kvm	734	636	624	612	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	643	616	602	599	592
Nettoomsättning, tkr	3 076	2 954	2 887	2 875	2 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-249	214	25	66	66
Soliditet, %	71	71	71	70	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

**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.

Upplysning om föreningens förlust:

**Årets resultat är -249 tkr.** Årets förlust beror framför allt på ökade räntekostnader. Kassaflödet är fortsatt positivt och föreningen bibehåller god likviditet. Skuldsättningen är god och härleds till att föreningens fastighet är byggd 2015 vars underhåll för närmsta tiden är låg. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. För 2024 genomfördes avgiftshöjning med 22% för att möta kostnadsökningen för låneräntor men även taxebundna avgifter.

## 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	71 201 010	0	0	71 201 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 598 990	0	0	12 598 990
Underhållsfond, kr	1 923 153	0	331 300	2 254 453
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>85 723 153</b>	<b>0</b>	<b>331 300</b>	<b>86 054 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 830 183	213 559	-331 300	-2 947 924
Årets resultat, kr	213 559	-213 559	-248 505	-248 505
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 616 624</b>	<b>0</b>	<b>-579 805</b>	<b>-3 196 429</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>83 106 529</b>	<b>0</b>	<b>-248 505</b>	<b>82 858 024</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 700 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	-2 616 624
Årets resultat, kr	-248 505
Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 700
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 196 429</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 196 429</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 076 205	2 954 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 518	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 084 723</b>	<b>2 954 152</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 452 008	-1 236 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 171	-250 469
Personalkostnader	Not 6	-37 453	-36 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-894 308	-893 418
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 636 940</b>	<b>-2 417 216</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>447 783</b>	<b>536 936</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 294	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 583	-323 480
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-696 289</b>	<b>-323 377</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-248 505</b>	<b>213 559</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-248 505</b>	<b>213 559</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	114 817 348	115 711 657
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		114 817 348	115 711 657
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 817 348</b>	<b>115 711 657</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97	28 989
Övriga fordringar	Not 9	1 382 172	1 025 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	167 287	157 440
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 549 556	1 211 673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 549 556</b>	<b>1 211 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 366 904</b>	<b>116 923 330</b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	83 800 000	83 800 000
Fond för yttre underhåll	2 254 453	1 923 153
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>86 054 453</b>	<b>85 723 153</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 947 924	-2 830 183
Årets resultat	-248 505	213 559
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 196 430</b>	<b>-2 616 624</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>82 858 023</b>	<b>83 106 528</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 21 984 623	11 184 385
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 984 623</b>	<b>11 184 385</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 10 669 896	22 011 410
Leverantörsskulder	135 565	75 552
Skatteskulder	467	467
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 14 004	35 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 704 326	509 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 524 258</b>	<b>22 632 417</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>33 508 881</b>	<b>33 816 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>116 366 904</b>	<b>116 923 330</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	447 783	536 936
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	894 308	893 418
	<u>1 342 092</u>	<u>1 430 354</u>
Erhållen ränta	1 294	103
Erlagd ränta	-575 766	-283 081
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>767 620</u>	<u>1 147 376</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 463	-36 124
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	111 539	62 553
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>896 622</u>	<u>1 173 805</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-10 375
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-10 375</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut - amortering	-541 276	-811 932
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-541 276</u>	<u>-811 932</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>355 346</b>	<b>351 498</b>
Likvida medel vid årets början	1 007 432	655 934
Likvida medel vid årets slut	<u>1 362 778</u>	<u>1 007 432</u>
	<b>355 346</b>	<b>351 498</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på teknisk installation:	15 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 400 336	2 288 136
Hysesintäkt garage och bilplatser	395 596	357 731
Hysesintäkt övrigt	28 800	14 500
Konsumtionsavgift vatten	37 079	40 862
Konsumtionsavgift el	76 834	76 619
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 720	126 720
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 905	12 036
Övriga fakturerade kostnader	0	-500
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 935	38 048
	<b>3 076 205</b>	<b>2 954 152</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	8 518	0
	<b>8 518</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-110 353	-73 240
El	-220 398	-185 685
Uppvärmning	-292 431	-273 214
Vatten	-89 675	-88 448
Renhållning	-80 720	-80 554
TV, bredband, iptelefoni	-126 239	-124 741
Obligatoriska besiktningar	-3 220	-2 940
Serviceavtal	-50 856	-65 264
Hissar serviceavtal & besiktning	-41 159	-35 907
Förvaltningskostnader	-251 307	-209 802
Försäkringar	-48 515	-43 122
Fastighetskatt	-18 980	-18 980
Periodiskt underhåll	-76 700	-11 511
Övriga driftskostnader	-41 455	-23 077
	<b>-1 452 008</b>	<b>-1 236 483</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-11 511
Underhåll garage och bilplatser	-76 700	0
	<b>-76 700</b>	<b>-11 511</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-12 250	-11 725
Övriga förvaltningskostnader	-176 518	-178 172
Kostnader överlåtelse och panter	-4 988	-10 583
Föreningsverksamhet	-4 599	-7 878
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-251	-711
Konsulter	-6 609	0
Förbrukningsinventarier	1 067	0
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	-15 703	0
Arrende, hyra, leasing	-10 920	-19 000
	<b>-253 171</b>	<b>-250 469</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 999	-23 800
Övriga arvoden	-6 499	-8 000
Revisionsarvode	-999	-999
Sociala avgifter	-3 956	-4 047
	<b>-37 453</b>	<b>-36 846</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-894 308	-893 418
	<b>-894 308</b>	<b>-893 418</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 919 246	106 908 871
Årets investering byggnader	0	10 375
Ingående anskaffningsvärde mark	15 400 000	15 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 319 246</b>	<b>122 319 246</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 607 589	-5 714 171
Årets avskrivningar byggnader	-894 308	-893 418
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 501 897</b>	<b>-6 607 589</b>

**Utgående redovisat värde**

114 817 348 115 711 657

Redovisade värden byggnader	99 417 348	100 311 657
Redovisade värden mark	15 400 000	15 400 000

Fastighetsbeteckning: Lugnet 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	67 000 000	14 400 000	81 400 000	81 400 000
Lokaler	2015	1 898 000	0	1 898 000	1 898 000
		<b>68 898 000</b>	<b>14 400 000</b>	<b>83 298 000</b>	<b>83 298 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

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

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 362 778	1 007 432
Skattekonto	19 394	17 812
	<b>1 382 172</b>	<b>1 025 244</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	54 645	48 515
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 513	9 945
Förutbetald administration	68 720	66 900
Förutbetald fastighetsskötsel	33 409	32 080
	<b>167 287</b>	<b>157 440</b>

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,96%	2025-10-15	11 184 385	270 660
Nordea	4,58%	2026-10-21	11 182 726	111 828
Nordea	4,57%	2024-01-30	10 287 408	0
			<b>32 654 519</b>	<b>382 488</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 984 623

Nästa års amortering av långfristig skuld	382 488
Lån som ska konverteras inom ett år	10 287 408
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>10 669 896</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 529 952  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 742 079

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	13 289	35 283
Övriga kortfristiga skulder medlem	715	0
	<b>14 004</b>	<b>35 283</b>
<b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 797	64 458
Upplupna räntekostnader	205 815	83 998
Upplupen revision	12 200	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	410 514	349 548
	<b>704 326</b>	<b>509 704</b>

**Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Britt-Marie Stattin

.....  
Christer Berglund

.....  
Gunnar Hultin

.....  
Marina Förström

.....  
Nils Öhrberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Majoren i Östersund, org.nr. 769622-8209

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Östersund 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. Revisoremas 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 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. 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 Brf Majoren i Östersund 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inez Edvinsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GUNNAR HULTIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:35:45



**NILS ÖHRBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 14:55:58



**MARINA FÖRSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:27:23



**BRITT-MARIE STATTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:07:28



**INEZ EDVINSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:49:48



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:43:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**INEZ EDVINSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:51:11



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:43:03



HSB – där möjligheterna bor



# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.