



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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, nya stadgar är under registrering.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 596
39	garageplatser	1 200
7	p-platser	0
1	lokal (hyresrätt) uthyrningslägenhet till gäster	0
Totalt 95 objekt		4 796

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
Tina Enheim Jonsson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Hultin, Nils Öhrberg, Britt-Marie Stattin och Marina Förström.

Styrelsen har under året hållit 8 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 (sammankallande) och Urban Danielsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +22%. En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 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 utfördes senast 2023 varvid underhållsplanen uppdaterades. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2025.

Under året har HSB ledamot Christer Berglund ingått i styrelsen och efter sommaren efterträtts av Tina Enheim Jonsson. Styrelsen har sett till att byta expansionskärl samt erhållit ersättning för det och ett stort antal pumpar som bytts det senaste året, haft garagestädning, ordnat ett låst system mellan trapp och garage efter inbrottet, bytt 19 armaturer i garaget i förtid, Vi har lagt om ett av tre lån vilket tillsammans med andra ökade kostnader tvingat fram en höjning av årsavgiften med 12%. Placerat en del av vårt rörliga kapital i bundet konto i tre månader. Vi har också gjort ett antal besparingsåtgärder samt gått igenom våra avtal som nu löper ut efter 10 år. Gästlägenheten har varit uthyrd 105 gästnätter under 2024.

Verksamhetsberättelse för Majorens trivselgrupp 2024

23/2 Hockeykväll med pub i garaget där ca 25 deltog

18/4 Trivselgruppen stod för förtäringen på årsmötet (37 deltagare)

25/5 Städdag med korvgrillning ca 30 boenden deltog

26/5 Bokbord på Riptorget, inkomsterna från de skänkta böckerna gick till Unicef

(27/7 Trubadur på Riptorget ordnat av en boende)

18/8 Utflykt till Kyrkås hembygdsgård tillsammans med 16 boenden

20/9 Traditionell surströmmingsfest med 30 deltagare

15/11 Hockeykväll med ärtsoppa och pub i garaget med ca 30 boenden

8/12 Adventsfirande med glögg på Riptorget ca 30 boenden var med. Samtidigt såldes kvarvarande böcker från tidigare bokbord

Trivselgruppen har träffats 4 gånger för planering varav en träff kombinerades med en picknick

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

Årtal	Åtgärd
2020	OVK-besiktning (vart tredje år) Översyn och justering entrépartier och garageport
2021	Filterbyten (årligen) Ventilationsunderhåll (motverka matos)
2023	Dammbindning av garagegolvet

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av hisslinor' Genomgång av husens ventilation Byte av låssystem Borttagande av lekplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	154	151	233	197	199
Skuldsättning, kr/kvm	6 729	6 809	6 920	7 089	7 363
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 974	9 081	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	143	126	114	108	92
Årsavgifter, kr/kvm	881	734	636	624	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	762	643	616	602	599
Nettoomsättning, tkr	3 614	3 076	2 954	2 887	2 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-196	-249	214	25	66
Soliditet, %	71	71	71	71	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat uppgår till 195 868 kr och beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt med 287 410 kr och föreningens likviditet stabil. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m² och härleds till att underhållet den närmsta tiden är låg då fastigheten är byggd 2015. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 12% för 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	71 201 010	0	0	71 201 010
Upplåtelseavgifter, kr	12 598 990	0	0	12 598 990
Underhållsfond, kr	2 254 453	0	834 275	3 088 728
S:a bundet eget kapital, kr	86 054 453	0	834 275	86 888 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 947 924	-248 505	-834 275	-4 030 705
Årets resultat, kr	-248 505	248 505	-195 868	-195 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 196 429	0	-1 030 143	-4 226 573
S:a eget kapital, kr	82 858 024	0	-195 868	82 662 155

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 874 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 725 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	-3 196 430
Årets resultat, kr	-195 868
Reservation till underhållsfond, kr	-874 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 725
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 226 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 226 573
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 613 616	3 076 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 359	8 518
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 653 975	3 084 723
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 612 240	-1 452 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 424	-253 171
Personalkostnader	Not 6	-37 453	-37 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-894 308	-894 308
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 812 425	-2 636 940
RÖRELSERESULTAT		841 549	447 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 270	1 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 688	-697 583
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 037 418	-696 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 868	-248 505
ÅRETS RESULTAT		-195 868	-248 505

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	113 923 040	114 817 348
Summa materiella anläggningstillgångar		113 923 040	114 817 348
Summa anläggningstillgångar		113 923 040	114 817 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	97
Övriga fordringar	Not 9	1 246 785	1 382 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	183 466	167 287
Summa kortfristiga fordringar		1 430 252	1 549 556
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	411 078	0
Summa kortfristiga placeringar		411 078	0
Summa omsättningstillgångar		1 841 330	1 549 556
SUMMA TILLGÅNGAR		115 764 370	116 366 904



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 800 000	83 800 000
Fond för yttre underhåll		3 088 728	2 254 453
<i>Summa bundet eget kapital</i>		86 888 728	86 054 453
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 030 705	-2 947 924
Årets resultat		-195 868	-248 505
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 226 573	-3 196 430
Summa eget kapital		82 662 155	82 858 023
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 959 070	21 984 623
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 959 070	21 984 623
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 312 961	10 669 896
Leverantörsskulder		123 134	135 565
Skatteskulder		467	467
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	37 282	14 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	669 301	704 326
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		22 143 145	11 524 258
Summa skulder		33 102 215	33 508 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 764 370	116 366 904

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	841 549	447 783
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	894 308	894 308
	<u>1 735 858</u>	<u>1 342 092</u>
Erhållen ränta	12 870	1 294
Erlagd ränta	-1 083 009	-575 766
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>665 719</u>	<u>767 620</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 965	17 463
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 143	111 539
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>669 898</u>	<u>896 622</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-382 488	-541 276
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-382 488</u>	<u>-541 276</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	287 410	355 346
Likvida medel vid årets början	1 362 778	1 007 432
Likvida medel vid årets slut	<u>1 650 187</u>	<u>1 362 778</u>
	287 410	355 346

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken 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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 928 407	2 400 336
Årsavgift el	72 224	0
Årsavgift vatten	40 176	37 079
Årsavgift TV/bredband	126 720	126 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	383 066	395 596
Hysesintäkt övrigt	31 800	28 800
Konsumtionsavgift el	9 362	76 834
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 355	4 905
Övriga fakturerade kostnader	2 500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 006	5 935
	3 613 616	3 076 205

I Årsavgift ingår värme.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	40 359	8 518
	40 359	8 518

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-255 080	-110 353
El	-180 938	-220 398
Uppvärmning	-388 317	-292 431
Vatten	-116 230	-89 675
Renhållning	-96 057	-80 720
TV, bredband, iptelefoni	-127 394	-126 239
Obligatoriska besiktningar	-3 220	-3 220
Serviceavtal	-44 496	-50 856
Hissar serviceavtal & besiktning	-39 880	-41 159
Förvaltningskostnader	-213 366	-251 307
Försäkringar	-54 645	-48 515
Fastighetsskatt	-18 980	-18 980
Periodiskt underhåll	-39 726	-76 700
Övriga driftskostnader	-33 911	-41 455
	-1 612 240	-1 452 008

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-39 726	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-76 700
	-39 726	-76 700

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 300	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-187 363	-176 518
Kostnader överlåtelse och panter	-9 165	-4 988
Föreningsverksamhet	-1 643	-4 599
Kontorsutrustning och -material	-69	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-251
Konsulter	-20 629	-6 609
Förbrukningsinventarier	0	1 067
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	-13 856	-15 703
Arrende, hyra, leasing	0	-10 920
	-268 424	-253 171

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 000	-25 999
Övriga arvoden	-7 498	-6 499
Revisionsarvode	-999	-999
Sociala avgifter	-3 956	-3 956
	-37 453	-37 453
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-894 308	-894 308
	-894 308	-894 308

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

106 919 246

106 919 246

Ingående anskaffningsvärde mark

15 400 000

15 400 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**122 319 246****122 319 246****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 501 897

-6 607 589

Årets avskrivningar byggnader

-894 308

-894 308

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 396 206****-7 501 897****Utgående redovisat värde****113 923 040****114 817 348**

Redovisade värden byggnader

98 523 040

99 417 348

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
		68 898 000	14 400 000	83 298 000	83 298 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

39 844 000

39 844 000

Summa ställda säkerheter**39 844 000****39 844 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 239 109

1 362 778

Skattekonto

7 676

19 394

1 246 785**1 382 172****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

66 603

54 645

Förutbetalad kabel-TV och bredband

10 513

10 513

Förutbetalad administration

71 465

68 720

Förutbetalad fastighetsskötsel

34 485

33 409

Upplupna ränteintäkter

400

0

183 466**167 287****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,35%	2025-03-16	411 078	0
			411 078	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,96%	2025-10-15	10 913 725	270 660
Nordea	4,58%	2026-10-21	11 070 898	111 828
Nordea	3,25%	2025-01-30	10 287 408	0
			32 272 031	382 488
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 959 070
Nästa års amortering av långfristig skuld				111 828
Lån som ska konverteras inom ett år				21 201 133
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				21 312 961
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 529 952
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				30 359 591
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	24 952	13 289
Övriga kortfristiga skulder	12 330	715
	37 282	14 004

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 129	75 797
Upplupna räntekostnader	173 494	205 815
Upplupen revision	12 000	12 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	409 678	410 514
	669 301	704 326

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Marie Stattin

.....
Nils Öhrberg

.....
Gunnar Hultin

.....
Marina Förström

.....
Tina Enheim Jonsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Inez Edvinsson

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inez Edvinsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-28 kl. 13:53:24



NILS ÖHRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:51:52



MARINA FÖRSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:14:34



BRITT-MARIE STATTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:54:51



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:08:48



INEZ EMMY EDVINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:03:55



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:54:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Majoren i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INEZ EMMY EDVINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:22:47



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:53:40



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.