

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Majoren med säte i Östersund (org.nr 769622-8209) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
48	lägenheter (bostadsrätt)	3596
39	garage	1201
7	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 september 2020. På stämman deltog 24 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Styrelsen beslutade att på grund av rådande pandemi avvakta med stämman 2020 i avsikt att kunna kalla till en konventionell stämma där medlemmarna kunde ges ett demokratiskt inflytande i vanlig ordning. Föreningsstämman 2020 hölls senare än vad som härom stadgas i föreningens stadgar.

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, Margareta Wedin och Bertil Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

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

Revisor har varit Extern revisor som utsetts av HSB Riksförbund samt Britt Inger Lilja vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Bo Nilsson, sammankallande och Finn Cromberger ledamot.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 335 000 följer fastställd underhållsplan.

Den femåriga garantibesiktningen genomfördes 2020-09-08. Tyvärr var då många av de vid tidigare besiktningar noterade brister inte åtgärdade trots överenskommelse. Största kvarvarande bristen är inläkande vatten i garaget. För att säkerställa att vidtagna åtgärder ger önskat resultat så kommer garantitiden att förlängas. Föreningen har uppdragit åt HSB produktion att ansvara, för detta.

Föreningen trivselgrupp har tyvärr sett sig tvungna att ställa in planerade aktiviteter under året på grund av pandemin. Pubkväll i garaget med ett 25-tal deltagare hanns dock med innan Coronaviruset satte stopp för planerade gruppaktiviteter. Städning utomhus och planteringar organiserades med individuella/parvisa insatser.

Under 2021 planeras förbättringar av utomhusmiljön på den övre gården med bland annat blomlådor och grill. De tidigare planerade trivselaktiviteterna hoppas man också kunna genomföra.

Föreningen är delägare i Armégränds samfällighetsförening som svarar för drift av bl.a. Kanslihusgränd och gångväg öster om fastigheten (infart till Kanslihusgränd 10). Samfällighetsföreningen har nu fått en formell styrelse som kan ansvara för verksamheten. Belysning längs gångvägen färdigställes under 2021.

Under året så har garageporten renoverats med byte av fjädrar, garagefönstren har filmats för att förhindra insyn. Entrédörrarna har försetts med skyddsplåtar för att försvåra inbrottsförsök.

Kablage för montering av laddboxar för elbilar har monterats för att föreningen härigenom snabbt skall kunna erbjuda möjlighet till laddning av elbilar om och när detta önskas.

Föreningens gästlägenhet har under 2020 varit uthyrd 67 dygn. Föregående år 141 dygn. Uthyrningsgraden har påverkats negativt med färre bokningar och avbokningar pga Covid-19.

Under året at två av föreningens tre lån placerats till lägre räntor. Med bibehållen god likviditet så kommer en extra amortering av lån om 300 000 kronor genomföras i januari 2021. Ytterligare extra amortering genomförs med 200 000 kronor i april.

Föreningen har de senaste åren genomfört följande åtgärder:

År	Underhållsåtgärd
2020	Filterbyten, (varje år)
2020	Översyn och justering av entrépartier
2020	Översyn och justering av garageport
2020	OVK – besiktning, (vart tredje år)
2018	FT/FTX-system, ventilation, central/delar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

2023	Garage betonggolvhärdning
2025	Hisslinor personhiss, byte

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,8 %.

I budget för 2021 ingår 358 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,98 % fr.o.m. 2021-01-01.

Årsavgiften är i genomsnitt 624 kr/m<sup>2</sup> 2021.

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

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över dess verksamhet.

## Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 875	2 837	2 759	2 719	2 688
Rörelseresultat i tkr	552	566	510	537	576
Resultat efter finansiella poster i tkr	66	66	59	90	114
Balansomslutning i tkr	118 782	119 326	120 366	121 461	122 081
Soliditet %	69,8	69,4	68,7	68,0	67,6
Årsavgift/kvm* i kr	612	601	589	578	578
Driftskostnad/kvm i kr	215	211	225	247	331
Räntekostnad/kvm i kr	101	104	94	92	129
Bankskuld/kvm i kr	7 363	7 518	7 729	7 967	10 854

\*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 driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 201 010	12 598 990	893 000	-1 957 752	66 452
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				66 452	-66 452
Innevarande års avs/dis			335 000	-335 000	
Årets resultat					66 049
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>71 201 010</b>	<b>12 598 990</b>	<b>1 228 000</b>	<b>-2 226 300</b>	<b>66 049</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	893 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	335 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>1 228 000</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-2 226 300
Årets resultat	<u>66 049</u>
Summa	-2 160 251

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 160 251</b>
--------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 874 747		2 837 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		1 299
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 874 747</b>		<b>2 838 689</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 033 420		-1 012 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 580		-330 785
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 047		-38 928
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-890 520		-890 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 322 567</b>		<b>-2 272 371</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>552 180</b>		<b>566 318</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		177		234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 308		-500 100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-486 131</b>		<b>-499 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>66 049</b>		<b>66 452</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>66 049</b>		<b>66 452</b>

**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8, 13	117 438 775	118 329 295
Pågående nyanläggningar	Not 9	13 945	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 452 720</b>	<b>118 329 295</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**117 452 720      118 329 295**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	500
Övriga fordringar	Not 10	1 198 045	870 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	131 574	125 215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 329 619</b>	<b>996 281</b>

*Kortfristiga placeringar*

**Summa omsättningstillgångar**

**1 329 619      996 281**

**Summa tillgångar**

**118 782 339      119 325 576**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	83 800 000	83 800 000
Fond för yttre underhåll	1 228 000	893 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>85 028 000</b>	<b>84 693 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 226 300	-1 957 752
Årets resultat	66 049	66 452
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 160 251</b>	<b>-1 891 300</b>

#### Summa eget kapital

Not 12 **82 867 749** **82 801 700**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 723 958	11 996 365
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 723 958</b>	<b>11 996 365</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 23 595 701	24 067 572
Leverantörsskulder	201 738	73 701
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 11 960	6 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 381 232	380 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 190 631</b>	<b>24 527 511</b>

#### Summa skulder

**35 914 589** **36 523 876**

#### Summa eget kapital och skulder

**118 782 339** **119 325 575**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	66 049	66 452
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	890 520	890 520
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>956 569</u>	<u>956 972</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 466	43 318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 992	-95 321
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 082 095</u>	<u>904 969</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-13 945	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-13 945</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-744 278	-1 011 932
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-744 278</u>	<u>-1 011 932</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>323 873</b>	<b>-106 963</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>858 683</b>	<b>965 645</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 182 555</b>	<b>858 683</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i 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 värde (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

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

**Avskrivning på byggnader och mark**

Avskrivning på byggnaden 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 baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen. 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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen är befriad från fastighetsavgift under 15 år från och med år 2016 för den del som berör bostäder. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Övrigt**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 199 768	2 160 816
	Hysesintäkt garage och bilplatser	344 256	349 778
	Hysesintäkt övrigt	18 000	34 200
	Årsavgift vatten	58 127	69 087
	Årsavgift el	93 360	94 936
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 720	122 112
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 678	6 461
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	28 838	0
		<b>2 874 747</b>	<b>2 837 390</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Fakturering boende	0	1 299
		<b>0</b>	<b>1 299</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-122 493	-36 777
	El	-151 623	-193 819
	Uppvärmning	-239 575	-278 892
	Vatten	-51 445	-56 499
	Renhållning	-73 096	-71 759
	Bevakningskostnader	-1 237	-720
	Obligatoriska besiktningar	-2 050	0
	Serviceavtal	-71 320	-50 319
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 187	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-219 318	-201 915
	Försäkringar	-40 621	-32 159
	Fastighetsskatt	-16 590	-16 590
	Övriga driftskostnader	-32 863	-72 689
		<b>-1 033 420</b>	<b>-1 012 138</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 093	-8 982
	Förvaltningskostnader	-146 249	-148 863
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 623	-3 912
	Föreningsverksamhet	-12 709	-12 688
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-140 573	-115 518
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-10 854	0
	Arrende, hyra, leasing	-17 579	-22 422
	Kundförluster m m	-500	0
		<b>-364 580</b>	<b>-330 785</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-23 650	-30 950
	Övriga arvoden	-6 200	0
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-3 197	-5 441
	Utbildning	0	-1 537
		<b>-34 047</b>	<b>-38 928</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-890 520	-890 520
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-890 520</b>	<b>-890 520</b>



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 933 131	-3 042 610			
	Årets avskrivningar byggnader	-890 520	-890 520			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 823 651</b>	<b>-3 933 131</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>117 438 775</b>	<b>118 329 295</b>			
	Bokförda värden byggnader	102 038 775	102 929 295			
	Bokförda värden mark	15 400 000	15 400 000			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Lugnet 14</b>				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	2015	53 000 000	13 200 000	66 200 000	66 200 000
	Lokaler	2015	1 659 000	0	1 659 000	1 659 000
			<b>54 659 000</b>	<b>13 200 000</b>	<b>67 859 000</b>	<b>67 859 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering el laddstolpar	13 945	0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>13 945</b>	<b>0</b>

Not 10	Övriga fordringar		
	Avräkning HSB	1 182 555	858 683
	Skattekonto	13 567	9 961
	Övrig skattefordran	1 923	1 923
		<b>1 198 045</b>	<b>870 567</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	37 840	38 461
	Förutbetald kabel-TV och bredband	0	9 627
	Förutbetald administration	61 060	47 972
	Förutbetald fastighetsskötsel	29 974	28 355
	Förutbetald garagehyra	2 700	800
		<b>131 574</b>	<b>125 215</b>

Not 12	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	71 201 010	12 598 990	893 000	-1 957 752	66 452
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut				66 452	-66 452
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			335 000	-335 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
	Årets Resultat					66 049
	Belopp vid årets utgång	<b>71 201 010</b>	<b>12 598 990</b>	<b>1 228 000</b>	<b>-2 226 300</b>	<b>66 049</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,77%	2023-10-23	11 994 574	270 616
Nordea	0,64%	2021-01-28	11 328 720	570 656
Swedbank	1,38%	2021-10-25	11 996 365	270 660
			<b>35 319 659</b>	<b>1 111 932</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>11 723 958</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 447 728
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 759 999

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

*Panier 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 14 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	1 446	1 324
Mervärdesskatt IMD	10 514	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 773
	<b>11 960</b>	<b>6 097</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen kabel-TV och bredband	5 863	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 337	60 318
Upplupna räntekostnader	58 647	69 916
Upplupen revision	10 200	8 982
Förutbetalda årsavgifter och hyror	250 185	240 925
	<b>381 232</b>	<b>380 141</b>

Östersund 16 / 4 2021

  
Bengt Asengård

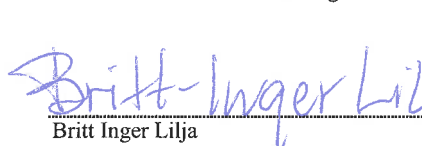
  
Bertil Paulson


  
Ingrid Wikström

  
Margareta Wedin

  
Werner Magnusson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-20

  
Britt Inger Lilja  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Caroline Andersen  
BoRevisión 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 2020.

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 2020 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. 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 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 2020 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. Revisor 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 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämma hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Östersund den 20 / 5 2021

  
Caroline Andersén

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Britt Inger Lilja  
Av föreningen vald revisor