



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

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 byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Lugnet 14 | 2015-05-19 | 2015 |

Totalt 1 objekt

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

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---|--------------------------|
| 48 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3596 |
| 7 | p-platser | 0 |
| 39 | garageplatser | 1201 |
| 1 | lokal (hyresrätt) används som uthyrningslägenhet för gäster | 0 |
| Totalt 95 objekt | | 4797 |

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

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---------------------|------------|
| Gunnar Hultin | Ordförande |
| Nils Öhrberg | Ledamot |
| Britt-Marie Stattin | Ledamot |
| Marina Förström | Ledamot |
| Willy Runnzell | suppleant |



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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nils Öhrberg, Gunnar Hultin och Marina Förström. Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011, två i förening.

Revisorer har varit: Britt-Inger Lilja med Marcus Wurschmidt-Wang 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 2022-05-31. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen har under året investerat i ytterligare 6 laddstolpar i vårt garage och har nu totalt 8 stycken. Vi har lagt om ett av våra tre lån. Parkeringsfickan på Kanslihusgränd har nu en tidsbegränsning och bevakning sker via Aimo Park. Styrelsen har en fortsatt dialog och uppföljning på ett antal resterande garantiområden som fortfarande inte är åtgärdade av PEAB. Via kommunens energirådgivare har bostadsrättsföreningens byggnad erhållit en genomgång. Utifrån förhöjda driftskostnader har ett antal kostnadsbesparingar/kostnadshöjningar genomförts för att tillförsäkra oss en trygg och säker ekonomi. Däribland syns en höjning av årsavgiften. Efter stöd gällande en motion om ett hobbyrum av stämman har en enkät i frågan genomförts. Resultatet blev att en majoritet avsåg förslaget.

Totalt 17 st olika medlemmar har sett till att gästlägenheten varit uthyrd 55 nätter under 2022.

Trivselkommittens berättelse

Trivselgruppen består av sex medlemmar som under 2022 har arbetat enligt den verksamhetsplan som presenterades på stämman. Det innebär att vi 25 mars anordnade en välbesökt garagepub. 21 maj anordnade vi en städdag av utomhusmiljön då även plantering av blommor inför sommaren gjordes. Det hela avslutades med korvgrillning. I samband med Majorens stämma 31 maj ordnade trivselgruppen med förtäring. Den 21 augusti kunde dom som ville följa med till Teknikland på en guidad tur och 14 september besökte en grupp boenden Arkivet och fick en genomgång av alla möjligheter som finns där. Den 23 september gick den traditionella surströmmingsfesten av stapeln med rekordmånga deltagare detta år. Andra advent anordnade vi mingel med glögg och snittar på övre gården. Eldar och marschaller lyste upp och många valde att trotsa kylan och umgås en stund.

Gruppen har förutom själva genomförandet av aktiviteter träffats för att planera dessa och diskutera gruppens uppgifter samt organiserat upp i de förråd vi har tillgång till.

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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 233 | 197 | 199 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 920 | 7 089 | 7 363 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 15 | 15 | 16 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 114 | 108 | 92 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 258 | 281 | 215 | 211 | 225 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 636 | 624 | 612 | 601 | 589 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 616 | 602 | 599 | 592 | 589 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 954 | 2 887 | 2 875 | 2 837 | 2 759 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 214 | 25 | 66 | 66 | 59 |
| Soliditet, % | 71 | 71 | 70 | 69 | 69 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad samt underhållskostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 12 598 990 | 0 | 0 | 12 598 990 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 554 664 | 0 | 368 489 | 1 923 153 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 85 354 664 | 0 | 368 489 | 85 723 153 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 486 915 | 25 220 | -368 489 | -2 830 183 |
| Årets resultat, kr | 25 220 | -25 220 | 213 559 | 213 559 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 461 695 | 0 | -154 930 | -2 616 624 |
| S:a eget kapital, kr | 82 892 969 | 0 | 213 559 | 83 106 529 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 511 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 | -2 461 694 |
| Årets resultat, kr | 213 559 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -380 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 11 511 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 616 624 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 616 624 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 954 152 | 2 887 147 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 954 152 | 2 887 147 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 236 483 | -1 348 197 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -250 469 | -266 145 |
| Personalkostnader | Not 5 | -36 846 | -42 171 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -893 418 | -890 520 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 417 216 | -2 547 034 |
| RÖRELSERESULTAT | | 536 936 | 340 113 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 103 | 255 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -323 480 | -315 148 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -323 377 | -314 893 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 213 559 | 25 220 |
| ÅRETS RESULTAT | | 213 559 | 25 220 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 115 711 657 | 116 594 700 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>115 711 657</u> | <u>116 594 700</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>115 711 657</u> | <u>116 594 700</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 28 989 | 90 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 1 025 244 | 672 044 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 157 440 | 151 918 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>1 211 673</u> | <u>824 051</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 211 673</u> | <u>824 051</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>116 923 330</u> | <u>117 418 751</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 83 800 000 | 83 800 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 923 153 | 1 554 664 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>85 723 153</u> | <u>85 354 664</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 830 183 | -2 486 915 |
| Årets resultat | | 213 559 | 25 220 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | | <u>-2 616 624</u> | <u>-2 461 694</u> |
| Summa eget kapital | | <u>83 106 528</u> | <u>82 892 970</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | <u>11 184 385</u> | <u>22 908 387</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>11 184 385</u> | <u>22 908 387</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 22 011 410 | 11 099 340 |
| Leverantörsskulder | | 75 552 | 70 825 |
| Skatteskulder | | 467 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 11 | 35 283 | 41 579 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 509 704 | 405 651 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>22 632 417</u> | <u>11 617 394</u> |
| Summa skulder | | <u>33 816 802</u> | <u>34 525 781</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>116 923 330</u> | <u>117 418 751</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 536 936 | 340 113 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 893 418 | 890 520 |
| | <u>1 430 354</u> | <u>1 230 633</u> |
| Erhållen ränta | 103 | 255 |
| Erlagd ränta | -283 081 | -330 196 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 147 376</u> | <u>900 693</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -36 124 | -21 054 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 62 553 | -61 829 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | 1 173 805 | 817 810 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -10 375 | -65 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | -10 375 | -65 000 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -811 932 | -1 311 932 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | -811 932 | -1 311 932 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 351 498 | -559 121 |
| Likvida medel vid årets början | 655 934 | 1 182 555 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 007 432</u> | <u>623 434</u> |
| | 351 498 | -559 121 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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).

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

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

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

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--|--|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 288 136 | 2 243 304 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 357 731 | 343 232 |
| Hysesintäkt övrigt | 14 500 | 21 250 |
| Konsumtionsavgift vatten | 40 862 | 50 680 |
| Konsumtionsavgift el | 76 619 | 89 242 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 126 720 | 126 720 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 12 036 | 10 228 |
| Övriga fakturerade kostnader | -500 | 1 000 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 38 048 | 1 491 |
| | 2 954 152 | 2 887 147 |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -73 240 | -101 064 |
| El | -185 685 | -160 473 |
| Uppvärmning | -273 214 | -298 909 |
| Vatten | -88 448 | -59 322 |
| Renhållning | -80 554 | -77 492 |
| Bevakningskostnader | 0 | -166 |
| TV, bredband, iptelefoni | -124 741 | -109 196 |
| Obligatoriska besiktningar | -2 940 | -7 560 |
| Serviceavtal | -65 264 | -63 740 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -35 907 | -34 588 |
| Förvaltningskostnader | -209 802 | -296 839 |
| Försäkringar | -43 122 | -37 840 |
| Fastighetsskatt | -18 980 | -16 590 |
| Periodiskt underhåll | -11 511 | -31 336 |
| Övriga driftskostnader | -23 077 | -53 082 |
| | -1 236 483 | -1 348 197 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll huskropp utvändigt | -11 511 | -31 336 |
| | -11 511 | -31 336 |
| Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -11 725 | -11 650 |
| Övriga förvaltningskostnader | -178 172 | -162 730 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -10 583 | -11 639 |
| Föreningsverksamhet | -7 878 | -6 195 |
| Kontorsutrustning och -material | 0 | -803 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -711 | -707 |
| Medlemsavgifter HSB | -22 400 | -18 400 |
| Samfällighets- och gemensamanläggning | 0 | -26 840 |
| Arrende, hyra, leasing | -19 000 | -27 182 |
| | -250 469 | -266 145 |
| Not 5 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -23 800 | -27 925 |
| Övriga arvoden | -8 000 | -8 000 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -899 |
| Revisionsarvode | -999 | -1 000 |
| Sociala avgifter | -4 047 | -4 347 |
| | -36 846 | -42 171 |
| Not 6 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -893 418 | -890 520 |
| | -893 418 | -890 520 |

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 106 908 871 | 106 862 426 |
| Årets investering byggnader | 10 375 | 46 445 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 15 400 000 | 15 400 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 319 246 | 122 308 871 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -5 714 171 | -4 823 651 |
| Årets avskrivningar byggnader | -893 418 | -890 520 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -6 607 589 | -5 714 171 |

Utgående redovisat värde

115 711 657 116 594 700

| | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Redovisade värden byggnader | 100 311 657 | 101 194 700 |
| 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 | 66 200 000 |
| Lokaler | 2015 | 1 898 000 | 0 | 1 898 000 | 1 659 000 |
| | | 68 898 000 | 14 400 000 | 83 298 000 | 67 859 000 |

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastighetsinteckning | 39 844 000 | 39 844 000 |
| Summa ställda säkerheter | 39 844 000 | 39 844 000 |

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|---------------------|------------------|----------------|
| Avräkning HSB | 1 007 432 | 655 934 |
| Skattekonto | 17 812 | 14 187 |
| Övrig skattefordran | 0 | 1 923 |
| | 1 025 244 | 672 044 |

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring | 48 515 | 43 122 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 9 945 | 10 012 |
| Förutbetalad administration | 66 900 | 67 779 |
| Förutbetalad fastighetsskötsel | 32 080 | 31 005 |
| | 157 440 | 151 918 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea | 0,96% | 2025-10-15 | 11 455 045 | 270 660 |
| Nordea | 2,54% | 2023-01-28 | 10 287 408 | 0 |
| Nordea | 0,77% | 2023-10-18 | 11 453 342 | 270 616 |
| | | | 33 195 795 | 541 276 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 11 184 385 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 270 660 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 21 740 750 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 22 011 410 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,38% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 2 165 104 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 30 489 415 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 35 283 | 41 579 |
| | 35 283 | 41 579 |

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 0 | 19 073 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 64 458 | 58 050 |
| Upplupna räntekostnader | 83 998 | 43 599 |
| Upplupen revision | 11 700 | 11 100 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 0 | 10 888 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 349 548 | 262 941 |
| | 509 704 | 405 651 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Marie Stattin

.....
Gunnar Hultin

.....
Marina Förström

.....
Nils Öhrberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Britt-Inger Lilja

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 2022 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 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.

Östersund

Digitalt signerad av

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

Britt-Inger Lilja
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-22 kl. 11:48:50



NILS ÖHRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 19:21:16



MARINA FÖRSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 14:09:23



BRITT-MARIE STATTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:52:38



BRITT-INGER LILJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 15:49:58



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:38:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Majoren i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-INGER LILJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 09:04:27



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:37:06



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.