

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Majoren med säte i Östersund (org.nr 769622-8209) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<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 2017-05-04. På stämman deltog 31 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman tog första beslutet att anta förslag till stadgeändring i 2011-års normalstadgar version, 5. Beslutet antas enhälligt. Andra beslutet tas vid årsstämman 2018.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt Åsengård	ordförande
Marie von Hofsten	sekreterare
Reidun Sjövoid	ledamot
Bertil Paulsson	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hasse Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie von Hofsten och Bengt Åsengård.

Styrelsen har under året hållit 7 möten varav 3 möten med tidigare styrelse.

Firmatecknare har varit Bengt Åsengård, Bertil Paulsson, Reidun Sjøvold och Marie von Hofsten två i förening.

Revisor har varit Britt-Inger Lilja med Margareta Wedin som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bo Nilsson och Finn Cromberger.

### ***Fritidsverksamhet och aktiviteter***

Övernattningslägenheten har under året varit uthyrd 123 nätter. Bokningsrutinerna har fungerat bra.

I september genomfördes en gemensam och uppskattad surströmmingsfest i garaget.

Vinprovning samt information om hur man spelar boule har arrangerats. Sistnämnda lämpligt då föreningen har egen boulebana på tomten.

Prova på gym på Innerjoy.

### ***Studieverksamhet/konferenser***

Styrelseledamöterna har deltagit i budgetkonferens samt förvaltningskonferens Som hölls av HSB Södra Norrland.

Den ekonomiska och den tekniska förvaltning har under året skötts av HSB Södra Norrland.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Underhållsplanen är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 289 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Garantibesiktning genomfördes 17-08-30 med efterföljande Efterbesiktning 2017-10-19. De punkter som vid efterbesiktning inte var avhjälpta skall var åtgärdade senast 2018-06-15.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte av sand i sandlåda OVK-besiktning, FT/FTX-system Ventilation, central/delar
2019	Ventilation, central/delar
2020	Byte av sand i sandlåda Ventilation, central/delar Rullportar aluminium, justering Entréparti stål, justering

I budget för 2018 ingår 299 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna för 2018 med 2 %.

Motivering till avgiftshöjning: Allmänna kostnadsutveckling.

Årsavgiften är i genomsnitt 578 kr/m<sup>2</sup> 2017.

## Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	2 719	2 688	891	0	0
Rörelseresultat i tkr	537	576	29	0	0
Resultat efter finansiella poster i tkr	90	114	-1 328	0	0
Balansomslutning i tkr	121 461	122 081	124 434	97 400	1 400
Soliditet %	68,0	67,6	65,2	0	0
Årsavgift/kvm* i kr	578	578	578	0	0
Driftskostnad/kvm i kr	247	331	99	0	0
Räntekostnad/kvm i kr	92	129	78	0	0
Bankskuld/kvm i kr	7 967	10 854	8 306	0	0

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

Styrelsen har under tertial I extraamortera på ett av lån med 400 000 kronor utöver planenlig amortering.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 201 010	12 598 990	0	-1328 200	113 929
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				113 929	-113 929
Innevarande års avs/dis			289 000	-289 000	
Årets resultat					90 242
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>71 201 010</b>	<b>12 598 990</b>	<b>289 000</b>	<b>-1 503 271</b>	<b>90 242</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	289 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>289 000</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 503 271
Årets resultat	<u>90 242</u>
Summa	<b>-1 413 029</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 413 029</b>
--------------------------------	-------------------

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

**HSBs Brf Majoren i Östersund**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 719 377	2 688 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>3 461</u>	<u>6 385</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 722 838	2 694 406
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 185 293	-1 191 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 819	-35 751
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 608	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-890 520</u>	<u>-890 520</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-2 186 240	-2 118 029
<b>Rörelseresultat</b>		<b>536 598</b>	<b>576 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47	1 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	<u>-446 403</u>	<u>-463 872</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-446 356	-462 448
<b>Årets resultat</b>		<b>90 242</b>	<b>113 929</b>

**HSBs Brf Majoren i Östersund****Balansräkning** **2017-12-31**    **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	120 110 336	121 000 856
	<u>120 110 336</u>	<u>121 000 856</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

120 110 336	121 000 856
-------------	-------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 479	15 952
-------	--------

Övriga fordringar

Not 11	1 232 282	944 943
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	116 610	119 138
--------	---------	---------

*Summa kortfristiga fordringar*

1 350 371	1 080 033
-----------	-----------

*Summa omsättningstillgångar*

1 350 371	1 080 033
-----------	-----------

**Summa tillgångar**

<b>121 460 706</b>	<b>122 080 889</b>
--------------------	--------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

83 800 000	83 800 000
------------	------------

Fond för yttre underhåll

289 000	0
---------	---

*Summa bundet eget kapital*

<u>84 089 000</u>	<u>83 800 000</u>
-------------------	-------------------

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 503 271	-1 328 200
------------	------------

Årets resultat

90 242	113 929
--------	---------

*Summa fritt eget kapital*

<u>-1 413 029</u>	<u>-1 214 271</u>
-------------------	-------------------

*Summa eget kapital*

82 675 971	82 585 729
------------	------------

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14,17	37 408 204	38 220 136
-----------	------------	------------

*Summa långfristiga skulder*

<u>37 408 204</u>	<u>38 220 136</u>
-------------------	-------------------

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14	811 932	811 932
--------	---------	---------

Leverantörsskulder

233 283	137 447
---------	---------

Skatteskulder

18 140	18 370
--------	--------

Övriga skulder

Not 15	3 080	0
--------	-------	---

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16	310 097	307 276
--------	---------	---------

*Summa kortfristiga skulder*

1 376 532	1 275 024
-----------	-----------

**Summa eget kapital och skulder**

<b>121 460 706</b>	<b>122 080 889</b>
--------------------	--------------------

**HSBs Brf Majoren i Östersund**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	90 242	113 929
Avskrivningar	890 520	890 520
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	980 762	1 004 449
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 349	2 347 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	101 508	-3 654 679
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 106 619	-303 069
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-811 932	-811 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-811 932	-811 932
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>294 687</b>	<b>-1 115 001</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>936 888</b>	<b>2 051 889</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 231 574</b>	<b>936 888</b>

\*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel





## HSBs Brf Majoren i Östersund

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Avskrivning på Byggnad och mark

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

Byggnader 120 år

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

#### Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 25 481 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

#### Övrigt

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



## HSBs Brf Majoren i Östersund

### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften från och med 2016- till den del berör bostäder under femton år. För den del av taxeringsvärdet som berör lokaler erlägger föreningen årligen en fastighetsavgift som uppgår till 1% av detta taxeringsvärde. 2016 års taxeringsvärde betalas under 2018 och som uppgår till 18 370kr och 2017 års taxeringsvärde som uppgår till 18 730 kr.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Redovisningsvaluta

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf´s förändringar av brf´s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Soliditet

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

*n*



## HSBs Brf Majoren i Östersund

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 076 912	2 076 912
Hyror	324 720	324 720
Debiterade förbrukningsavgifter	281 515	257 891
Överlåtelseavgifter	8 960	1 108
Pantavgifter	4 470	13 791
Övrigt	22 800	13 599
<b>Brutto</b>	<b>2 719 377</b>	<b>2 688 021</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 719 377</b>	<b>2 688 021</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övrigt	3 461	2 500
Återbetalning revisionsarvoden 2015	0	3 885
	<b>3 461</b>	<b>6 385</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	220 310	162 448
Reparationer	48 924	30 295
El	169 860	195 722
Uppvärmning	286 108	305 054
Vatten	50 857	45 307
Sophämtning	72 454	65 529
Övriga avgifter	153 880	152 557
Förvaltningsarvoden	139 659	134 663
Fastighetsskatt	18 370	18 370
Övriga driftskostnader	24 870	81 814
	<b>1 185 293</b>	<b>1 191 758</b>
<b>Specificering planerat underhåll</b>		
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Revisions- och förvaltningskostnader	12 865	11 821
Externa tjänster	11 106	0
Medlemsverksamhet	7 650	2 198
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	37 199	21 731
	<b>68 819</b>	<b>35 751</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	24 365	0
Revisorsarvode	1 000	0
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	8 300	0
Arbetsgivaravgifter	7 943	0
	<b>41 608</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	890 520	890 520
	<b>890 520</b>	<b>890 520</b>
<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	47	246
Ränteintäkter Skattekonto	0	1 178
	<b>47</b>	<b>1 424</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	445 705	463 872
Övriga finansiella kostnader	698	0
	<b>446 403</b>	<b>463 872</b>



## HSBs Brf Majoren i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	122 262 426	122 262 426			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>122 262 426</b>	<b>122 262 426</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 261 570	-371 050			
Årets avskrivningar	-890 520	-890 520			
Utgående avskrivningar	<b>-2 152 090</b>	<b>-1 261 570</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>120 110 336</b>	<b>121 000 856</b>			
varav byggnader	104 710 336	105 600 856			
varav mark	15 400 000	15 400 000			
	<b>120 110 336</b>	<b>121 000 856</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Lungnet 14 i Östersund. Värdeår är 2015.					
Byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000			
Byggnad - lokaler	1 837 000	1 837 000			
	<u>44 837 000</u>	<u>44 837 000</u>			
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Mark - lokaler					
	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>53 837 000</b>	<b>53 837 000</b>			
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	296	1 178			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 231 574	936 888			
Övriga fordringar	412	6 877			
	<b>1 232 282</b>	<b>944 943</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
HSB avtalsfakturering Q1 2018	75 527	72 734			
Fastighetsförsäkringen 2018	31 445	36 216			
Teliabredband Q1 2018	9 638	10 188			
	<b>116 610</b>	<b>119 138</b>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 201 010	12 598 990	0	-1 328 200	113 929
Vinstdisp enl. stämmobeslut				113 929	-113 929
Innevarande års avs/disp.			289 000	-289 000	
Årets resultat					90 242
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>71 201 010</b>	<b>12 598 990</b>	<b>289 000</b>	<b>-1 503 271</b>	<b>90 242</b>



## HSBs Brf Majoren i Östersund

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

**Not 14,1 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2856900697	1,64%	2020-10-23	12 738 768	270 616
Swedbank	2856900705	1,15%	2018-10-25	12 740 680	270 660
*Swedbank	2856900713	0,62%	2018-01-28	12 740 688	270 656
				<b>38 220 136</b>	<b>811 932</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 408 204

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 160 476

\*Brf Majoren har extraamorterat med 400 000 kr under tertial 1 på Swedbanks lånet 2856900713. Där med är den totala låneskulden per 2018-04-30 37 752 472 kr.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 993	0
Arbetsgivaravgifter	1 087	0
Mervärdesskatt	0	0
	<b>3 080</b>	<b>0</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	46 624	48 009
Övriga upplupna kostnader		
<i>Borevison 2017</i>	8 913	8 538
<i>El jämtkraft dec 2017</i>	18 093	22 551
<i>Lundstam dec 2017</i>	2 606	
<i>Telemast Q4 2016</i>	0	230
<i>HSB avtalsfakturering Q4 2016</i>	0	2 731
Förutbetalda hyror och avgifter	233 861	225 217
	<b>310 097</b>	<b>307 276</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 39 844 000 39 844 000

Östersund den 9/12/2018

Bengt Asengård

Bertil Paulson

Ingrid Wikström

Marie von Hofsten

Reidun Sjøvold

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/02/16

Britt-Inger Lilja  
Av stämman vald revisor

Pia Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Östersund för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

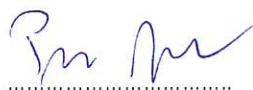
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

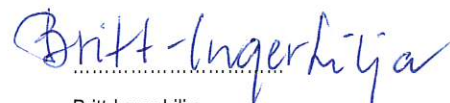
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 16/4 2018



Pia Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Britt-Inger Lilja  
Av föreningen vald revisor