

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majorskan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Utanverket. Föreningens andel är 11,55 procent. Samfälligheten förvaltar soprum, innergård.

Styrelsen

Lena Kristina Oxelmark	Ordförande	
Anna Helena Kvist	Ledamot	
Petra Maria Suchankova Karlsson	Ledamot	Planerad flytt
Linda Sofia Svanberg	Ledamot	
Désirée Berit Gerd von Essen	Ledamot	

Mats Anders Tellving Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Petra Maria Suchankova Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Håkansson

Ordinarie Extern

Mazars

Valberedning

Malin Lindh

Eva Runeman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÅNGEN 5:2	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

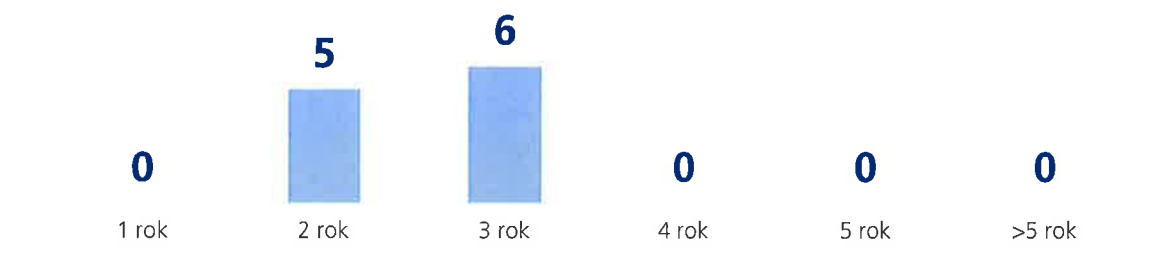
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 035 m², varav 955 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	27 m ²	2021-05-31
Galleri	53 m ²	2022-07-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	godkänd
Byte avloppsrör och reparation av sprucket rör i källaren	2020	Vertikalt rör i pannrummet var sprucket och vi antog att det inte var i bruk då det inte verkade läcka vatten, det visade sig vara fel och röret reparerades. Det stora röret i källaren hade ett hål i sig där det luktat illa i augusti 2019.
Relining av avloppsledning fram till gata	2020	
Balkongbesiktning	2018	Mjukfog saknas på vissa ställen. Fuktbesiktning och nödvändiga åtgärder planerade till Jan 2019
Entréddörr förstärkt	2017	Dörren höll inte för automatiken och hade böjts så att vi hade upprepade problem med att den inte låstes
Renovering fönster lokaler, port	2017	
Inbrottssäkring av cykelrumsdörrar	2017	
Ny porttelefon	2016	
Spolning avloppsstammar	2016	
Renovering av fönster mot gård, samt fönster och dörrar i trapphus, mot gård.	2015 - 2017	
Byte port, handikappanpassning	2014	
OVK	2012 - 2018	Godkänd OVK
Målning gårdsfasad	2011	
Nya vindsförråd	2011	
Nytt tak + isolering	2010 - 2011	
Vindsvåning	2010 - 2011	
Hiss	2010 - 2011	
Säkerhetsdörrar (till lägenheter samt vind och källare)	2010 - 2011	
Renovering trapphus	2010 - 2011	
Nya balkonger	2008	
Bjälklagsförstärkning	2003	
Målning av fönster mot gata och gård	2001 - 2017	
Rörstambyte	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	från år 2021	Planering pågår
Renovering fönster mot gata	Planeras för 2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

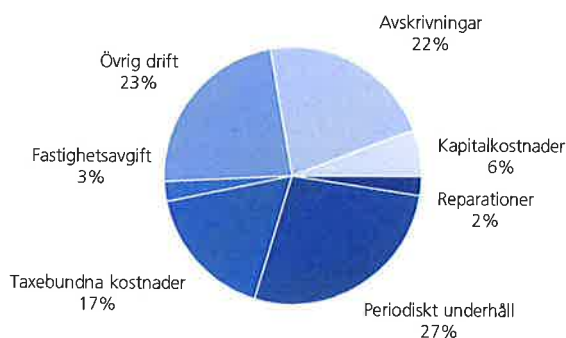
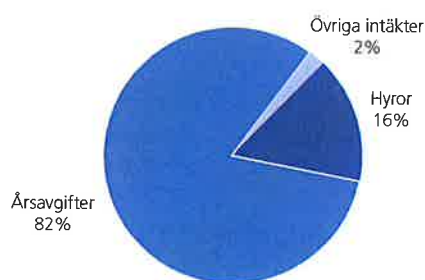
Avtal	Leverantör
Kabelteve/Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Vinga

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	609 813	457 716
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	679 360	699 731
Finansiella intäkter	7	5
Minskning kortfristiga fordringar	572	9 446
	679 939	709 182
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	711 511	472 441
Finansiella kostnader	58 149	78 392
Minskning av kortfristiga skulder	1 953	6 253
	771 613	557 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	518 139	609 813
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-91 674	152 096

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte avloppsrör och reparation av sprucket rör i källaren, samt relining av avloppsledning fram till gata.

Styrelsen har tagit in offerter på fönsterrenovering och fått ta ställning till en rad frågor, varför arbetet senarelagts något, ex vis är fönster mot gården på övre våningarna i behov av underhåll som behöver prioriteras.

Arbete pågår med att ta fram en ny underhållsplan, ev. behöver ytterligare renoveringar och reparationer prioriteras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 350	1 350	1 313	1 256
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 518	5 518	5 518	5 518
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	21	14
Värmekostnad/m ² totalyta	109	108	113	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	24	34	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	76	66	68
Soliditet (%)	65	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-308	-70	-92	-169
Nettoomsättning (tkr)	679	679	678	675

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 955 m² bostäder och 80 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 606 580	0	0	4 606 580
Upplåtelseavgifter	6 682 153	0	0	6 682 153
Kapitaltillskott	1 000 000	0	0	1 000 000
Fond för yttre underhåll	787 527	420 000	0	367 527
S:a bundet eget kapital	13 076 260	420 000	0	12 656 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 648 092	-420 000	-70 483	-2 157 609
Årets resultat	-307 738	-307 738	70 483	-70 483
S:a ansamlad förlust	-2 955 830	-727 738	0	-2 228 092
S:a eget kapital	10 120 430	-307 738	0	10 428 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-307 738
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 228 092
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 000
summa balanserat resultat	-2 955 830

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

268 963
-2 686 867

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	679 260	679 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	20 471
Summa rörelseintäkter		679 360	699 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-627 343	-412 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 168	-60 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 445	-219 386
Summa rörelsekostnader		-928 956	-691 827
RÖRELSERESULTAT		-249 596	7 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 149	-78 392
Summa finansiella poster		-58 142	-78 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 738	-70 483
ÅRETS RESULTAT		-307 738	-70 483

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	14 961 599	15 174 993
Inventarier	Not 9	3 038	7 088
Summa materiella anläggningstillgångar		14 964 636	15 182 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 964 836	15 182 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	525 846	618 092
Summa kortfristiga fordringar		525 846	618 092
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		525 846	618 092
SUMMA TILLGÅNGAR		15 490 682	15 800 372

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 288 733	11 288 733
Kapitaltillskott		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	787 527	367 527
Summa bundet eget kapital		13 076 260	12 656 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 648 092	-2 157 609
Årets resultat		-307 738	-70 483
Summa fritt eget kapital		-2 955 830	-2 228 092
SUMMA EGET KAPITAL		10 120 430	10 428 167
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 269 690	5 269 690
Summa långfristiga skulder		5 269 690	5 269 690
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		18 140	14 431
Övriga skulder		34 020	34 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	48 402	54 064
Summa kortfristiga skulder		100 562	102 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 490 682	15 800 372

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnad: kommendantsägen	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Hiss	25-50 år	25-50 år
Tak	40 år	40 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Säkerhetsdörr	100 år	100 år
Port	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år
Byggnad: Hisschakt	120 år	120 år
Byggnad: Takstomme	120 år	120 år
Byggnad: Vindsvåning	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	556 723	556 723
Hyror lokaler	108 000	108 000
Bredbandsintäkter	14 520	14 520
Öresutjämning	17	17
	679 260	679 260

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	11 100
	Försäkringsersättning	9 300	6 847
	Övriga intäkter	-9 200	2 524
		100	20 471

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	16 334	14 425
	Hissbesiktning	2 375	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 312
	Serviceavtal	7 068	4 500
	Förbrukningsmateriel	987	991
		26 764	24 228
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	2 119
	Lås	0	2 325
	VVS	3 438	17 516
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 350
	Ventilation	0	14 768
	Elinstallationer	8 463	1 488
	Hiss	12 225	21 887
	Balkonger/altaner	0	28 961
	Vattenskada	0	13 947
		24 126	104 361
	Periodiskt underhåll		
	VVS	118 963	0
	Stambyte	150 000	0
		268 963	0
	Taxebundna kostnader		
	El	20 003	20 309
	Värme	112 819	111 805
	Vatten	33 023	24 897
	Sophämtning/renhållning	2 091	1 904
		167 936	158 915
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 137	16 559
	Självrisk	0	9 100
	Samfällighetsavgift	61 330	39 286
	Kabel-TV	36 148	35 459
		114 615	100 404
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 939	24 367
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	627 343	412 275

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 200
	Tele- och datakommunikation	0	1 371
	Revisionsarvode extern revisor	18 838	16 960
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	3 274
	Fritids- och trivselkostnader	263	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	34 408	33 876
	Administration	1 496	1 485
	Konsultarvode	23 725	1 594
		84 168	60 166
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	113 137	113 137
	Förbättringar	100 258	100 258
	Inventarier	4 050	5 992
		217 445	219 386
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 972 316	17 972 316
	Utgående anskaffningsvärde	17 972 316	17 972 316
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 797 323	-2 583 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 395	-213 395
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 010 717	-2 797 323
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 961 599	15 174 993
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 738 355	1 738 355
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 138 000	10 138 000
	Taxeringsvärde mark	19 784 000	19 784 000
		29 922 000	29 922 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	29 000 000
	Lokaler	922 000	922 000
		29 922 000	29 922 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 376	49 376
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 376	49 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 288	-36 297
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 050	-5 991
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 338	-42 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 038	7 088

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		200	200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 351	1 351
	Skattefordran	6 356	6 928
	Klientmedel hos SBC	518 139	609 813
		525 846	618 092

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	367 527	223 421
	Reservering enligt stadgar	420 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-25 894
	Vid årets slut	787 527	367 527

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,810 %	788 500	788 500	2025-09-28
SEB	0,810 %	922 190	922 190	2025-09-28
SEB	0,770 %	2 300 000	2 300 000	2024-02-28
SEB	0,790 %	1 259 000	1 259 000	2025-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 269 690	5 269 690	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 269 690	5 269 690	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 269 690 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 120 000	11 120 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	429	1 626
Avgifter och hyror	47 973	52 438
Konsultarvode	0	0
	48 402	54 064

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny tvättmaskin ska inköpas till tvättstugan.

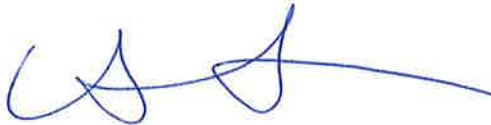
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 5 2021



Lena Kristina Oxelmark
Ordförande



Anna Helena Kvist
Ledamot



Petra Maria Suchankova Karlsson
Ledamot



Linda Sofia Svanberg
Ledamot



Désirée Berit Gerd von Essen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Jan Håkansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Majorskan
Org. nr 716443-9783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Majorskan för år 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 på 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Majorskan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Majorskan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2021-05-11


Jan Håkansson
Auktoriserad revisor