

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majorskan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 gemensam innergård och återvinningsanläggning.

Styrelsen

Nils-Henrik Ingemar Hjälmdahl	Ledamot
Karin Anna Emilia Hultgren	Ledamot
Magnus Carl Gustaf Karlsson	Ledamot
Jan Fredrik Melker Lindström	Ledamot
Petra Maria Suchankova Karlsson	Ledamot

Anna-Karin Karolina Tova Dahlqvist Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rikard Zachrisson

Auktoriserad revisor

Z Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Sofia Hjalmdahl
Malin Lindh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 5:2	1988	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

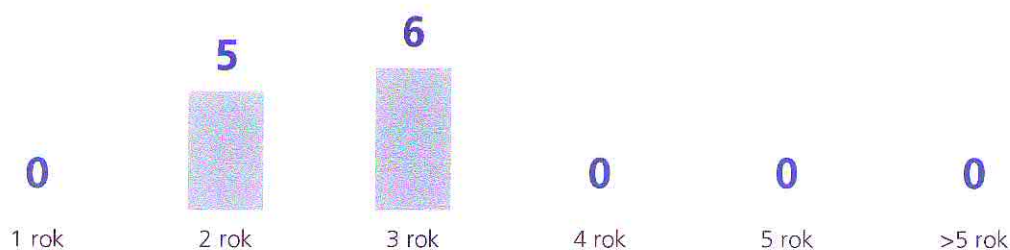
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

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	2018-05-31
Galleri	53 m ²	2019-07-31

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
Renovering fönster lokaler, port Entrédörr förstärkt	2017 2017	Dörren höll inte för automatiken och hade böjts så att vi hade upprepade problem med att den inte låstes
Inbrottssäkring av cykelrumsdörrar	2017	
Spolning avloppsstammar	2016	
Ny porttelefon	2016	
Renovering av fönster mot gård, samt fönster och dörrar i trapphus, mot gård.	2015 - 2017	
Byte port, handikappanpassning	2014	
Nya vindsförråd	2011	
Målning gårdsfasad	2011	
Säkerhetsdörrar (till lägenheter samt vind och källare)	2010 - 2011	
Nytt tak + isolering	2010 - 2011	
Vindsvåning	2010 - 2011	
Renovering trapphus	2010 - 2011	
Hiss	2010 - 2011	
Nya balkonger	2008	
Bjälklagsförstärkning	2003	
Målning av fönster mot gata och gård	2001	
Rörstambyte	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Planerat underhåll	År	
Renovering fönster mot gata	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

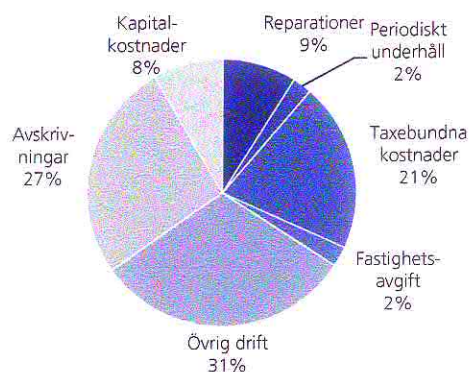
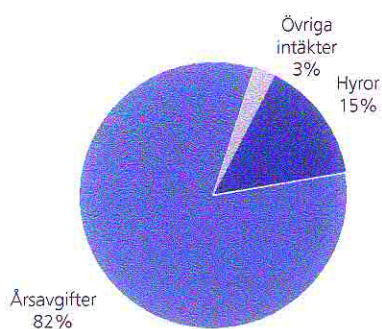
Avtal	Leverantör
Kabelteve/Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	289 836	271 418
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	675 039	626 149
Finansiella intäkter	53	98
Minskning kortfristiga fordringar	519	500
Ökning av kortfristiga skulder	10 961	0
	686 572	626 747
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	550 713	472 209
Finansiella kostnader	69 979	79 990
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	20 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 879
	620 692	608 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	355 716	289 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 880	18 418

*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 1 315 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

Fönster, dörrar och portar mot gatan målades om (Effektiv Måleri).

Dörrförstärkning och brytförstärkning av cykelrumsportar (mot gård och mot gata). Dörrkarm mot gård bakom hissen justerades och dörren fastsattes samt utrustades med en dörrstängare. Dörren går nu igen när man släpper den.

Dörrbladet i entrén förstärktes efter att ha gett vika för dörrautomatiken som var monterad på insidan. Detta gick på garantin hos Dörr & Portbolaget i Vittaryd AB.

Ny avfuktare och mangel i tvättstugan samt reparation av vänster tvättmaskin.

Efter att en medlem blivit av med sin nyckel i samband med att ha gått in i cykelrummet togs beslutet att byta samtliga cylindrar (7 st.) och vardera lägenhet tilldelades 3 nycklar (utfördes av Låssmeden Sven Alexandersson AB). De gamla cylindrarna och nycklar finns sparade. Kostnaden täcktes av medlemmens ansvarsförsäkring.

Vid renovering av badrum i lägenhet 1201 upptäcktes att en balk var av. BRF:en tog på sig kostnaden att återställa bjälklaget, kostnaden översteg inte föreningens självrisk hos Trygg-Hansa (50.000 kr).

Pålkontroll visar att våra pålar är i gott skick (stick prov med kniv) samt att grundvattennivå ligger på en bra nivå. Provsvar från laboratorium visar att pålen mot gården är angripen av bakterier. Detta trodde man berodde på ett läckande avloppsrör men något sådant finns inte i närheten enligt ritningar. Vi undersöker vidare hur detta kan motverkas. Enligt Pålab som utförde kontrollen klarar sig pålarna en tid till utan en grundförstärkning förutsatt att inte grundvattennivån sänks. Styrelsen går vidare med att bedöma eventuella risker som kan uppstå vid grundförstärkning av grannfastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17 st.

Tillkommande medlemmar: 0 st.

Avgående medlemmar: 0 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	555	555	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 256	1 131	1 045	1 046
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 518	5 518	5 518	5 518
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	12	9
Värmekostnad/m ² totalyta	108	115	98	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	38	30	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	77	109	160
Soliditet (%)	66	67	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-169	-146	-356	-105
Nettoomsättning (tkr)	675	626	622	622

✓ Ytavgifter 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	72 796	72 795	-72 794	72 795
S:a bundet eget kapital	12 361 529	72 795	-72 794	12 361 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 601 510	-72 795	-73 391	-1 455 323
Årets resultat	-168 870	-168 870	146 185	-146 185
S:a ansamlad förlust	-1 770 380	-241 665	72 794	-1 601 509
S:a eget kapital	10 591 149	-168 870	0	10 760 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-168 870
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 528 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 795
summa balanserat resultat	-1 770 379

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

19 375
-1 751 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	675 039	626 149
Summa rörelseintäkter		675 039	626 149
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-423 452	-407 085
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 261	-65 124
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-223 270	-220 233
Summa rörelsekostnader		-773 983	-692 442
RÖRELSERESULTAT		-98 944	-66 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 979	-79 990
Summa finansiella poster		-69 926	-79 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 870	-146 185
ÅRETS RESULTAT		-168 870	-146 185

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	15 601 782	15 815 177
Maskiner och inventarier	Not 7	22 954	32 830
Summa materiella anläggningstillgångar		15 624 737	15 848 006
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 624 937	15 848 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9	367 247	301 886
Summa kortfristiga fordringar		367 247	301 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		367 247	301 886
SUMMA TILLGÅNGAR		15 992 184	16 150 092

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 288 733	11 288 733
Kapitaltillskott		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	72 796	72 795
Summa bundet eget kapital		12 361 529	12 361 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 601 510	-1 455 323
Årets resultat		-168 870	-146 185
Summa fritt eget kapital		-1 770 380	-1 601 509
SUMMA EGET KAPITAL		10 591 149	10 760 019
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 269 690	5 269 690
Summa långfristiga skulder		5 269 690	5 269 690
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		14 284	39 551
Övriga skulder		23 220	23 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 841	57 613
Summa kortfristiga skulder		131 345	120 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 992 184	16 150 092

Noter

Belopp redovisas i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnad: kommandantsången	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	2017	2016
Årsavgifter	557 124	529 811
Hyror lokaler	100 512	90 445
Bredbandsintäkter	14 520	0
Värmeintäkter	2 873	5 873
Öresutjämning	10	20
	675 039	626 149

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 775	16 261
	Sotning	0	1 095
	Hissbesiktning	2 150	2 110
	Serviceavtal	8 966	9 143
	Förbrukningsmateriel	199	199
	Teleport/hissanläggning	1 440	0
		28 530	28 808
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 651	0
	Tvättstuga	1 568	0
	Lås	19 375	2 151
	VVS	1 945	0
	Ventilation	0	8 714
	Elinstallationer	5 795	0
	Hiss	5 810	1 824
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 199
		75 144	13 888
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	19 375	0
	Entré/trapphus	0	68 578
	VVS	0	14 688
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	7 663
		19 375	90 929
	Taxebundna kostnader		
	El	14 796	12 131
	Värme	111 537	119 354
	Vatten	44 658	39 169
	Sophämtning/renhållning	1 767	1 172
		172 758	171 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 078	15 460
	Samfällighetsavgift	50 820	50 880
	Kabel-TV	19 817	14 697
	Bredband	19 815	0
		106 530	81 037
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 115	20 598
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	423 452	407 085

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	919
	Tele- och datakommunikation	4 612	2 795
	Juridiska åtgärder	4 875	0
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Hysesförluster	14	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 181	19 049
	Föreningsomkostnader	2 400	0
	Styrelseomkostnader	2 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	616	0
	Förvaltningsarvode	31 657	33 033
	Administration	1 443	803
	Korttidsinventarier	5 948	0
	Konsultarvode	53 265	8 100
		127 261	65 124

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	113 137	113 137
	Förbättringar	100 258	100 258
	Inventarier	9 875	6 838
		223 270	220 233

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 972 316	17 972 316
	Utgående anskaffningsvärde	17 972 316	17 972 316
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 157 139	-1 943 744
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 395	-213 395
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 370 534	-2 157 139
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 601 782	15 815 177
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 738 355	1 738 355
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 835 000	8 835 000
	Taxeringsvärde mark	15 430 000	15 430 000
		24 265 000	24 265 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 600 000	23 600 000
	Lokaler	665 000	665 000
		24 265 000	24 265 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 376	29 126
	Nyanskaffningar	0	20 250
	Utgående anskaffningsvärde	49 376	49 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 546	-9 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 875	-6 838
	Omklassificeringar	-1	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 422	-16 546
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 954	32 830
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		200	200
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 351	1 350
	Skattefordran	10 180	10 697
	Klientmedel hos SBC	355 716	289 836
	Inkasso	0	3
		367 247	301 886
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	72 795	256 993
	Reservering enligt stadgar	72 795	72 795
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 794	-256 993
	Vid årets slut	72 796	72 795

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,960 %	788 500	788 500	2017-12-28
SEB	1,770 %	2 300 000	2 300 000	2020-02-28
SEB	0,820 %	1 259 000	1 259 000	2018-06-28
SEB	0,890 %	922 190	922 190	2018-01-28
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 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 120 000	11 120 000
Eventualförpliktelser	Inga.	

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	1 103	1 025
Avgifter och hyror	50 863	56 588
Konsultarvode	41 875	0
	93 841	57 613

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade åtgärder för 2018.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 30 / 4 2018




Nils-Henrik Ingemar Hjälmdahl
Ledamot



Karin Anna Emilia Hultgren
Ledamot



Magnus Carl Gustaf Karlsson
Ledamot



Jan Fredrik Melker Lindström
Ledamot



Petra Maria Suchankova Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majorskan

Org.nr 716443-9783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majorskan för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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 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.

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 fel, 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 revisions sed 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, 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 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 Bostadsrättsföreningen Majorskan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 2018-05-16



Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor