

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 27 mars 2006. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 14 september 2011.

Fastigheten

Uppförandet av tre bostadshus innehållande totalt 45 lägenheter i storlekarna 2-4 rok påbörjades i maj 2006. Föreningen förvärvade fastigheten (med fastighetsbeteckning Stockholm Träspånet 4) i Enskede den 1 mars 2007.

Den totala boarean enligt ekonomisk plan uppgår till 3 003 kvm.

Byggeförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Samtliga parkeringsplatser, utom en som upplåtits som besöksparkering, var uthyrda. Inga lägenheter var vid årsskiftet uthyrda med andrahandskontrakt.

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd på vind.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Årlig avgäld till Stockholms kommun erläggs med 174 500 kr. Nästa omförhandling av tomträttsavgälden sker 1 juli 2026.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningen har 33 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar samt en besöksparkering. Kön till parkeringsplatserna administreras av styrelsen.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till föreningsstämman:

- Daniel Budai Ordförande
- Georg Broman Sekreterare
- Barbro Olsson Ledamot
- Mats Tundal Ledamot
- Johan Nilsson Suppleant
- Hampus Åberg Suppleant

Efter den ordinarie föreningsstämman konstituerade de valda ledamöterna sig enligt följande:

- Daniel Budai Ordförande
- Johan Nilsson Sekreterare
- Barbro Olsson Ledamot
- Mats Tundal Ledamot
- Ann-Sofia Schibort Suppleant
- Ann Birging Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten inkl. sitt konstituerande möte. Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

Revisor (ordinarie)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Ingela Andersson (huvudansvarig revisor)

Valberedning

Georg Broman

Sarah Budai

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts av Canseko AB.

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 15 % vid årsskiftet 2016/2017 och ser framför sig oförändrade avgifter de kommande åren. De senaste höjningarna av årsavgifter skedde med 5 % 1 juli 2010 och 5 % 1 januari 2011. Styrelsen höjde även avgifterna för parkeringsplatserna med 5 % från 1 januari 2015.

En god ekonomi i föreningen är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla drifts- och underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Fastigheten färdigställdes 2007. Föreningen har därmed varit befriad från fastighetsavgift under åren 2008-2012. Från och med 2013 erlägger föreningen halv fastighetsavgift. Från 2018 kommer föreningen med nuvarande regler att börja betala hel fastighetsavgift. Hel fastighetsavgift för flerbostadshus 2016 uppgår till 1 268 kr per lägenhet. Den halva avgiften innebär en årlig besparing om 28 530 kr för föreningen. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Fastighetslånen 31 december 2016 uppgick till 26 940 000 kr. Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten 2007 amorterat 2 510 000 kr. Enligt rådande villkor ska föreningen amortera 280 000 kr/år men styrelsen planerar att årligen amortera mellan 300 000 kr och 600 000 kr beroende på hur föreningens likviditet utvecklar sig. 2016 amorterades 460 000 kr. Styrelsens ambition har varit att i samband med omplacering av lånen göra en extra engångsamortering för att sänka föreningens räntekostnader och så kommer även att göras fortsättningsvis så att den totala årliga amorteringen hamnar inom det nyss nämnda spannet. Samtliga fastighetslån är bundna med fast ränta. Nästa omförhandling av fastighetslån kommer att ske i december 2017.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den årliga tomträttsavgälden som föreningen betalat till Stockholms kommun uppgick 2016 till 242 230:- . Den sänktes under året från en årlig kostnad på 309 960 kr till 174 500 kr.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2016.

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut 2 gånger under 2016, samt via föreningens hemsida www.majroskogen.se.

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelse utgår en överlåtelseavgift. om 2,5 % av prisbasbelopp vilken debiteras säljaren. Vid pantsättning utgår en pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp vilken debiteras pantsättaren.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter, bl.a.

- Köpt in tre nya stadiga bänkbord som föreningens medlemmar kan använda under sommarhalvåret.
- Fixardagar vår respektive höst har anordnats med god uppslutning av de boende.
- En brandsäkerhetsbesiktning av fastigheterna har utförts av en fackman och den kommer att ligga till grund för styrelsens fortsatta brandsäkerhetsarbete.
- Tagit fram ett budgeteringsverktyg som enkelt ger en överblick över föreningens intäkter, kostnader och kassaflöde.
- Ett av föreningens lån placerades i september om hos Swedbank. Detta gav föreningen en lägre räntekostnad. Vid omplaceringen amorterades även en del av lånet av.

Styrelsen har genom att placera om och amortera på lånen lyckats sänka föreningens räntekostnader. Det har gett utrymme för att öka våra amorteringar på lånen, vilket på längre sikt leder till sänkta räntekostnader. Det för tillfället låga ränteläget är positivt för föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 72 medlemmar och vid årets slut 71 medlemmar. Det har skett 4 överlåtelse. 7 medlemmar har lämnat föreningen och 6 nya har tillkommit.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 814 026	2 814 005	2 803 687	2 811 357
Resultat efter finansiella poster	149 309	-81 756	-395 228	382 159
Soliditet (%)	69,55	69,15	68,62	68,38
Årsavgifter bostäder kr/kvm	904	904	904	904
Hyror p-platser	99 680	99 861	93 838	97 161
Kassaflöde kr	473 142	-69 204	-102 497	51 172
Kassalikviditet kr	618 510	186 992	276 538	365 423
Kassalikviditet (%)	197	130	146	159
Fastighetslån/kvm	8 971	9 124	9 357	9 494
Genomsnittlig skuldränta %	1,14	2,38	2,90	3,27

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	62 050 000	342 344	-81 733	-81 756	62 228 855
Vinstdisposition			-81 756	81 756	
Avs. till fond för yttre underhåll		67 686	-67 686		
Årets resultat				149 308	149 308
Belopp vid årets utgång	62 050 000	410 030	-231 175	149 308	62 378 163

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-231 175
Årets resultat	149 309
	<hr/>
	-81 866

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	210 000
Balanseras i ny räkning	-291 866
	<hr/>
	-81 866

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 814 026	2 814 005
Övriga rörelseintäkter	2	34 247	32 311
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 848 273</u>	<u>2 846 316</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 277 820	-1 326 527
Övriga externa kostnader	4	-176 340	-163 594
Personalkostnader	5	-57 359	-22 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 210	-762 210
Summa rörelsekostnader		<u>-2 273 729</u>	<u>-2 274 995</u>
Rörelseresultat		574 544	571 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 239	-653 099
Summa finansiella poster		<u>-425 235</u>	<u>-653 077</u>
Resultat efter finansiella poster		149 309	-81 756
Resultat före skatt		149 309	-81 756
Årets resultat		<u>149 309</u>	<u>-81 756</u>

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	88 419 654	89 181 863
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>88 419 654</u>	<u>89 181 863</u>
Summa anläggningstillgångar		88 419 654	89 181 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		744	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 796	135 411
Summa kortfristiga fordringar		<u>112 540</u>	<u>135 656</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 143 531	670 389
Summa kassa och bank		<u>1 143 531</u>	<u>670 389</u>
Summa omsättningstillgångar		1 256 071	806 045
SUMMA TILLGÅNGAR		89 675 725	89 987 908

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 050 000	62 050 000
Fond för yttre underhåll	410 030	342 344
Summa bundet eget kapital	62 460 030	62 392 344
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-231 175	-81 733
Årets resultat	149 309	-81 756
Summa fritt eget kapital	-81 866	-163 489
Summa eget kapital	62 378 164	62 228 855
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8 26 660 000	27 140 000
Summa långfristiga skulder	26 660 000	27 140 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8 280 000	260 000
Leverantörsskulder	19 084	11 803
Skatteskulder	942	1 887
Övriga skulder	0	371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 535	344 992
Summa kortfristiga skulder	637 561	619 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 675 725	89 987 908

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Markanläggningar

10

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppfört på mark som är upplåten med tomträtt. Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen avser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa byggnad och tomträtt tillsammans. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Avskrivning på markanläggning sker linjärt med 10 % per år under nyttjandetiden 10 år.

Övrigt

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en privatbostadsföretag dvs. en "äkta" förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll har bokförts genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter Brf	2 714 346	2 714 244
Hyror garage, p-platser	99 680	99 761
Övriga rörelseintäkter	34 247	32 311
Summa	2 848 273	2 846 316

Not 3 Driftkostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel & Städning		
Fastighetsskötsel	32 159	36 422
Städning	55 301	51 695
Trädgårdsskötsel	15 764	34 088
Serviceavtal	28 569	29 236
Summa	131 793	151 441
Reparationer	2016	2015
Tvättstuga	7 686	1 200
Lås och portar	1 220	7 386
Installationer & Reparationer	43 404	0
Hissreparationer	45 035	8 921
Övrig reparation	3 838	56 844
Summa	101 183	74 351
Taxebundna kostnader & uppvärmning		
El för drift och belysning	55 587	55 985
Uppvärmning	407 918	384 838
Vatten	69 491	66 504
Sophämtning & Grovsopor & Återvinning	66 844	72 412
Vinterunderhåll	42 550	51 931
Summa	642 390	631 670
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	19 297	18 624
Tomträttsavgäld	242 230	309 960
Kabel TV	37 872	37 246
Bredband/Internet	102 060	102 060
Övriga kostnader	995	1 175
Summa	402 454	469 065
Summa Total	1 277 820	1 326 527

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Not 4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kommunal avgift	28 530	27 945
Förbrukningsinventarier/material	21 201	19 914
Revisionsarvoden	38 754	38 016
Förvaltningsarvode	60 112	60 112
Administrationskostnader	4 688	4 929
Besiktningkostnad	13 474	3 640
Bankkostnader	4 631	4 088
Avg. till branschorganisationer	4 950	4 950
Summa	176 340	163 594

Not 5 Personal

Styrelsearvode	44 496	18 440
Sociala kostnader	12 863	4 224
Summa	57 359	22 664

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 366 033	91 366 033
Utgående anskaffningsvärden	91 366 033	91 366 033
Ingående avskrivningar	-2 184 170	-1 421 960
Årets avskrivningar	-762 210	-762 210
Utgående avskrivningar	-2 946 380	-2 184 170
Redovisat värde	88 419 653	89 181 863
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 000 000	12 400 000
Byggnader	38 000 000	38 000 000
	52 000 000	50 400 000

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Låne- nummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	905205	1,00%	2018-12-01	9 700 000	100 000
Swedbank	2854260037	1,03%	2019-09-25	10 000 000	100 000
Länsförsäkringar	90296399851	1,41%	2017-12-30	7 240 000	80 000
				<u>26 940 000</u>	<u>280 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 660 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 540 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 120 000	1 040 000
Förfaller senare än 5 år	<u>25 540 000</u>	<u>26 100 000</u>
	26 660 000	27 140 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	32 458 700	32 458 700

Not 10 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften med 15 % vid årsskiftet 2016/2017.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Stockholm 2017- 04-12-


Nilsson Johan



Budai Daniel


Olsson Barbro



Tundal Mats

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04-23 -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majroskogen, org.nr 769614-1675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majroskogen för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Majroskogen för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår 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.

Kista den 23 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ingela Andersson', written over a light blue horizontal line.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

