

Årsredovisning 2016

Brf Kvarteret Renen

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen
Org nr 716408-6998

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

RS 10
RS Km
HS EA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter undercnyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen reigtrrades 1982-10-12. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad.

Nuvarande stadgar är registrerade hos bolagsverket 2004-02-05.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Olskroken 2:9-12 med adress Ånäsvägen 2-16. Fastigheterna som har genomgått om- och nybyggnad 1985, innehåller 93 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 6 699 m2. Dessutom finns 9 lokaler med en sammanlagd yta av 949 m2.

Lägenhetsfördelning

30 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärde:

Anskaffningsvärde byggnad 71 458 360 kr

Taxeringsvärde byggnad 79 200 000 kr

Taxeringsvärde mark 60 062 000 kr

Taxeringsvärdet fördelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder 79 200 000 kr

Lokaler 60 062 000 kr

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen regleras med index och omfattar bland annat brand-vattenledning-och maskinskada, inbrott, allriskskada, hyresförluster, ansvar-och rättsskydd samt olycksfall och sanering.

ad CB 15
Km HS
FAS

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	148
Antal tillkommande medlemmar	30
Antal avgående medlemmar	26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	152

Under året har 13 (14) överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Håkan Siljevik	Ordförande	Omvald 2 år	
Kaj Mutka	Vice ordförande	Omvald 2 år	
Brita Svanqvist	Sekreterare	Kvar 1 år	
Mattias Stridh	Ledamot	Kvar 1 år	
Elisabeth Artberg	Ledamot	Kvar 1 år	
Anne Savinen Andersson	Suppleant	Nyval 1 år	
Marielle Fäverborn	Suppleant	Nyval 1 år	
Anders Sörli	Suppleant	Nyval 1 år	Flyttat och avgått under året

Valberedning

Marie Rosberg	Sammanställande
Johanna Thorn	

Revisorer

KPMG AB, auktoriserad	ordinarie	extern
KPMG AB, auktoriserad	suppleant	extern
Christian Brunsson	ordinarie	intern
Kristina Hultgran	suppleant	intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2016.

Handwritten signatures and initials in blue ink: "aa", "SR", "KS", "Km", "HS", "ED", "Hs".

Planerat underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden: 2016-2045

Under 2016 har inget planerat underhåll genomförts. Underhållet av Brf Renens fastigheter syftar till att upprätthålla fastigheternas ursprungliga standard. Ett planerat underhåll bibehåller fastigheternas värde och innebär över tid minskade driftskostnader. Ett väl genomfört underhåll minskar behovet av akuta åtgärder för att åtgärda uppkomna brister i fastigheterna. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en trettioårsperiod och är en grov uppskattning över behov av planerat underhåll och kostnader för detta underhåll. Underhållsplanen revideras årligen. Vid revideringen kan tidsplanen för planerade åtgärder förändras. I föreningens underhållsplan ligger de största kostnaderna över tid i att bevara fasaders och takens skyddande funktion samt att avloppsledningar är i gott skick. Detta för att minska risken för fuktskador.

Nedanstående beskrivning av det planerade underhållet lyfter fram de viktigaste åtgärderna kommande 30-årsperiod.

Planerat underhåll 2017-2020

Senare delen av tidsperioden kommer fasaderna och taken att behöva målas. Större underhåll av hissarna behöver utföras. Offerputsning av tegelväggar i källare behöver göras under tidsperioden. Asfaltering av innergårdar samt omläggning av betongplattor planeras i slutet av tidsperioden.

Planerat underhåll 2021-2025

Under tidsperioden planeras byte av tvättstugornas maskinpark. I mitten av tidsperioden planeras en omläggning av takpannor samt åtgärder av frånluftsfläktar.

Planerat underhåll 2026-2045

Målning av trapphus samt målning och byte av fasader och tak planeras in under denna tidsperiod samt relining av avloppsstammar. Vid en genomgång av dokumentation av fastigheternas totalrenovering under mitten av 1980-talet samt en okulär besiktning av avloppsledningarna görs bedömningen att ledningarna är ca 30 år gamla. Ledningarna är såväl av plast som gjutjärn. Bedömningen görs att det inte finns behov av några akuta åtgärder av avloppsledningarna.

Förvaltning

Primär Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal till och med 31 augusti 2016. Fr.o.m. september 2016 ansvarar PLL Fastighetsförvaltning AB för den tekniska förvaltningen och Husjuristerna AB för den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har under året hållit 14 styrelsemöten. 6 driftsmöten har hållits med Primärs fastighetsförvaltare och 4 driftsmöten har hållits med PLL Fastighetsförvaltare. Därutöver har styrelsen hållit 1 årsmöte med medlemmarna. Vid årsmötet deltog 46 medlemmar.

Representanter från styrelsen har vid flera tillfällen deltagit i olika möten med hyresgäster m fl. Styrelsen har organiserat 2 städdagar under våren och 1 städdag under hösten.

Föreningslokalens kök har renoverats klart med medlemmars arbetsinsats.

Handwritten notes in blue ink: "all", "Km", "HS", "EAg", "1/3", "1/2".

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) pågick 2016 men avbröts på grund av smutsiga ventilationsrör och att flera av lägenheterna hade felaktiga fläktar (villafläktar) och icke godkända ventilationsdon. OVK slutförs 2017. Digitalt bokningssystem i tvättstugorna har installerats. Skriftlig information har lämnats till alla medlemmar samt även flera informationstillfällen har anordnats för medlemmarna om bokningssystemet. Punktåtgärder i form av målningsarbeten av plåttaken har genomförts.

Underhållsplan 2016-2045 färdigställdes under året med hjälp av företaget Sustend.

Valberedningen har tillsammans med styrelsen sammanställt ett informationsmaterial till nya medlemmar. Valberedningen har tillsammans med styrelsen genomfört 2 informationstillfällen för nya medlemmar.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har arbetat för att sänka kostnader och säkra upp kostnader, för föreningen såsom hushållsavfall, elförbrukning, översyn av våra avtal med leverantörer samt fortlöpande underhållsarbeten.

Föreningen har förutom planerad amortering av lån amorterat ytterligare 1 miljon på ett av lånen.

Nytt elavtal tecknades med Din El med sänkning av elpriset från 41.8 öre till 38 öre/kWh, som inkluderar även kostnad för grön el. Elavtalet löper under perioden 2017-01-01 - 2019-12-31.

Likviditet (tkr)

	2016 <u>Utfall</u>	2017 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	3 310	4 472
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	7 429	6 924
Minskning förutbetalda kostnader	98	0
Summa inbetalningar	7 527	6 924
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-4 074	-4 472
Ökning upplupna kostnader	89	0
Amortering lån	-2 380	-1 380
Summa utbetalningar	-6 365	-5 852
Förändring under året	1 162	1 072
Utgående balans likvida medel	4 472	5 544

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 1.700.000 kr enligt underhållsplan.
Den 31 december 2016 är den ackumulerat fond- avsättning 3.258.931 kr.

ca 115
BA km
HS EAG

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	7 429	7 397	7 384	7 345
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 648	-2 475	220	57
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		810	810	810	810
Lån/kvm bostadsrättsyta		6 959	7 314	6 767	6 826
-Elkostnader/kvm totalyta		15	16	16	'-
Vattenkostnader/kvm totalyta		37	32	31	'-
Värmekostnad/kvm totalyta		118	103	102	'-
Soliditet	%	21,3	17,1	21,1	20,8

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämman</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 346 995	-	-	14 346 995
Reservering fond för yttre underhåll	1 600 484	1 700 000	-	3 300 484
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-41 553	-	-41 553
Summa bundet eget kapital	15 947 479	1 658 447	0	17 605 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 072 500	-1 658 447	-2 475 405	-7 206 352
Årets resultat	-2 475 405	2 648 837	2 475 405	2 648 837
Summa fritt eget kapital	-5 547 905	990 390	0	-4 557 515
Summa eget kapital	10 399 574	2 648 837	0	13 048 411

2016-12-31

2015-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	1 600 484	484
Årets avsättning enligt stadgar	1 700 000	1 600 000
Ianspråktagande för årets åtgärder	-41 553	-
Vid årets slut	<u>3 258 931</u>	<u>1 600 484</u>

 MS
 W KM
 HS ES

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-5 547 905
Årets resultat före förändring av yttre fond	2 648 837
Årets avsättning till yttre fond	-1 658 447
Totalt	-4 557 515

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-4 557 515
Totalt	-4 557 515

ac GB km
HS EAG

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 428 762	7 397 317
Övriga rörelseintäkter		587	36 406
Summa rörelseintäkter		<u>7 429 349</u>	<u>7 433 723</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 099 577	-2 729 232
Underhållskostnader	4	-41 533	-13 365
Övriga externa kostnader	5	-250 428	-250 201
Personalkostnader	6	-170 812	-176 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-716 823	-741 112
Summa rörelsekostnader		<u>-4 279 173</u>	<u>-3 910 307</u>
Rörelseresultat		3 150 176	3 523 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		295	204
Räntekostnader		-501 634	-5 999 025
Summa finansiella poster		<u>-501 339</u>	<u>-5 998 821</u>
Resultat efter finansiella poster		2 648 837	-2 475 405
Resultat före skatt		2 648 837	-2 475 405
Årets resultat		<u>2 648 837</u>	<u>-2 475 405</u>

KS
HS
ER
KM
ED
MS

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	56 389 437	57 106 260
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>56 389 437</u>	<u>57 106 260</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 389 437</u>	<u>57 106 260</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	64 418
Övriga fordringar	10	7 751	19 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	127 648	146 934
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>135 399</u>	<u>230 843</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	4 472 000	3 309 898
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 472 000</u>	<u>3 309 898</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 607 399</u>	<u>3 540 741</u>
Summa tillgångar		<u>60 996 836</u>	<u>60 647 001</u>

att GS MS
BS KM
HS EAG

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		14 346 995	14 346 995
Fond för yttre underhåll		3 258 931	1 600 484
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 605 926	15 947 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 206 352	-3 072 500
Årets resultat		2 648 837	-2 475 405
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 557 515	-5 547 905
Summa eget kapital		13 048 411	10 399 574
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	45 240 000	47 620 000
Summa långfristiga skulder		45 240 000	47 620 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	1 380 000	1 380 000
Leverantörsskulder		344 427	83 636
Övriga skulder	15	235 331	306 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	748 667	856 881
Summa kortfristiga skulder		2 708 425	2 627 427
Summa eget kapital och skulder		60 996 836	60 647 001

att GR MS
HS Km
HO EAG

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Byggnader	Linjär	100 år	Slutavskriven 2107
Fastighetsförbättringar	Linjär	10-30 år	
Invenarier, verktyg och installationer			Helt avskriven

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	5 426 047	5 426 046
Hysesintäkter lokaler	1 468 626	1 432 417
Hysesintäkter övriga	2 200	-
Hysesintäkter vatten	8 000	12 000
Hysesintäkter värme	497 405	526 854
Hyrresintäkter Sophämtning	26 484	-
Summa	<u>7 428 762</u>	<u>7 397 317</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	343 507	347 005
Reparationer	517 891	440 344
El	115 619	121 195
Uppvärmning	905 059	784 538
Vatten	279 317	241 991
Sophämtning	263 641	251 095
Bredband	174 219	159 550
Ekonomisk förvaltning	295 574	199 833
Fastighetsförsäkring	85 920	82 696
Övriga driftskostnader	118 830	100 986
Summa	<u>3 099 577</u>	<u>2 729 233</u>

HS Km
MS EPS

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll maskiner/installationer	41 533	13 365
Summa	41 533	13 365

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	210 544	198 579
Övriga externa kostnader	39 884	51 622
Summa	250 428	250 201

Not 6 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	126 900	133 080
Internrevisor	2 500	-
Valberedning	2 658	3 084
Sociala kostnader	38 754	40 233
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>170 812</u>	<u>176 397</u>

att GB MS
HJ Km
HS EAS

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	716 369	740 659
Markanläggningar	454	453
Summa	716 823	741 112

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	71 458 360	71 458 360
Utgående anskaffningsvärde	71 458 360	71 458 360
Ingående avskrivningar	-14 352 100	-13 610 988
- Årets avskrivningar	-716 823	-741 112
Utgående avskrivningar	-15 068 923	-14 352 100
Redovisat värde	56 389 437	57 106 260

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	279 187	279 187
Utgående anskaffningsvärden	279 187	279 187
Ingående avskrivningar	-279 187	-279 187
Utgående avskrivningar	-279 187	-279 187
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

ott
60
HS
Kam
HS
EAS

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	429	204
Skattefordran	7 322	19 287
Summa	7 751	19 491

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	9 901	6 510
Förutbetalda försäkringspremier	89 615	85 920
Förutbetald Kabel-TV	28 132	28 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	26 144
Summa	127 648	146 934

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Transaktionskonto	4 472 000	3 309 898
Summa	4 472 000	3 309 898

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	0,800	2018-10-30	15 000 000	-450 000	14 550 000
Stadshypotek	1,040	2019-10-30	15 000 000	-450 000	14 550 000
Stadshypotek	1,330	2020-10-30	16 000 000	-480 000	15 520 000
	-	-	-	-	-
Stadshypotek	0,810	3- mänders	3 000 000	-1 000 000	2 000 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-1 380 000	-	-1 380 000
			47 620 000	-2 380 000	45 240 000

all 115 GB
10 Km
HS EDS

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	1 380 000	1 380 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Momsredovisning	1 113	74 437
Källskatt	42 166	40 051
Arbetsgivaravgift	38 754	40 233
Övriga kortfristiga skulder	153 298	152 189
Summa	235 331	306 910

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	484 271	552 100
El	10 410	10 318
Värme	125 306	110 267
Vatten	22 995	21 272
Sophämtning	21 899	19 995
Räntekostnader	82 173	99 186
Övriga upplupna kostnader	1 613	-
Övriga upplupna intäkter	-	43 743
Summa	748 667	856 881

all BJ
HJ Km WS
EP EAS

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställt för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 193 000	57 193 000
	57 193 000	57 193 000

Göteborg 2017 - 04 - 10


Håkan Siljevik


Kaj Mutka


Brita Svanqvist


Mattias Stridh


Elisabeth Artberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 10.

KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor


Christian Brunsson
Intern föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen, org. nr 716408-6998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen för år 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Kvarteret Renen för år 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 fortlopande 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.

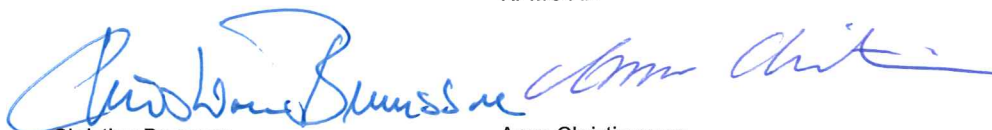
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg 2017-04-10

KPMG AB



Christian Brunsson
Lekmannarevisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor