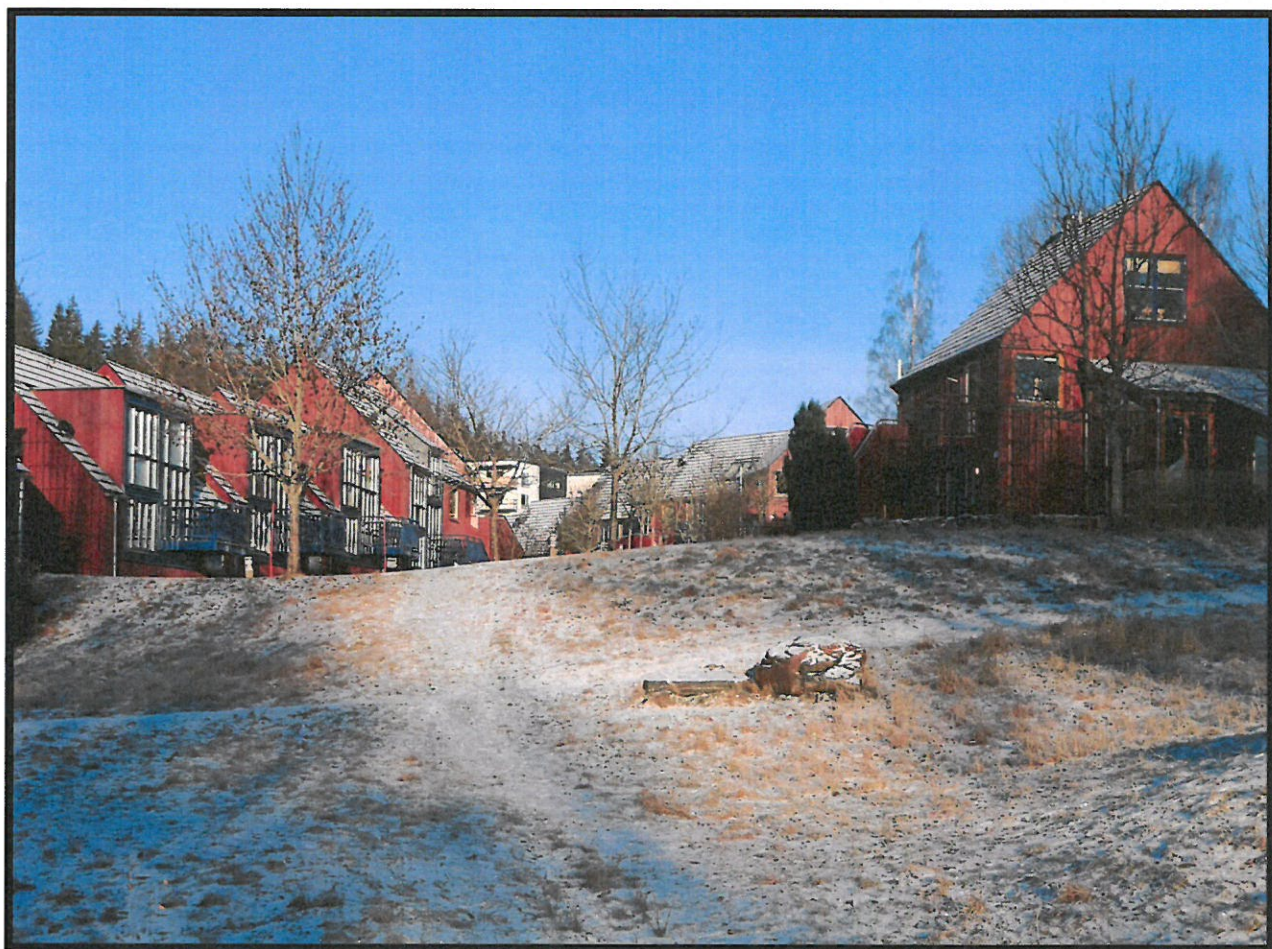


Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Kvarteret Grieg**  
716447-8021

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 – 2016-12-31**



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Grieg 716447-8021 får härmed avge årsredovisning för 2016.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grieg 1 och 2 i Borås Stad som är uppförd 1993. Fastigheterna innehåller 50 st småhus, föreningslokal, garage, lokaler samt förråd.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 5 242 kvm bostäder. Total tomtarea är 15 787 kvm. Samtliga småhus är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 41 682 000 kr (föregående år 41 682 000 kr).

Lägenhetsmodell	Antal	Yta kvm
2 rum o kök	2	160
3 rum o kök	18	1 664
4 rum o kök	30	3 418
	<b>50</b>	<b>5 242</b>

Övriga objekt	Antal	Yta kvm
Garage bilplatser	23	-
Garage eluttag för elbil	2	-
Garage MC-platser	4	-
P-plats	37	-
Lokaler	6	120
Förråd	7	89
Föreningslokal	1	88
	<b>80</b>	<b>297</b>

#### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning	7-Fast AB
Teknisk förvaltning	7-Fast AB
Fastighetsskötsel	7-Fast AB
Parkeringkontroll	Securitas Sverige AB
Kabel TV	Com Hem AB
EI	Ulricehamns Energi AB

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

<b>Styrelseledamot</b>	<b>I styrelsen</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Ulrika Jarnberger	Ledamot	Ordförande	2017
Jan Lindqvist	Ledamot		2018
Albert Stjärne	Ledamot		2017
Elisabeth Svensson	Ledamot		2018
<b>Styrelsessuppleant</b>			
Oskar Johansson	Suppleant		2018
Viktor Lundberg	Suppleant		2017
Leif Smedberg	Suppleant		2017
<b>Revisorer</b>			
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor (KPMG Borås)		
Pino Smedberg	Förtroendevald revisor		
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Mattias Fogelström	Auktoriserad revisor (KPMG Borås)		
Claes Björnram	Förtroendevald revisor		
<b>Valberedning</b>			
Leif Smedberg	Sammanställande		
Elisabeth Svensson			
Markus Franzén			

I tur att avgå ur styrelsen är Ulrika Jarnberger och Albert Stjärne samt suppleanterna Viktor Lundberg och Leif Smedberg.

Föreningen har under året haft sin ordinarie årsstämma den 18 april 2016. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### **Firmateckning**

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Energioptimering**

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt energiprojektet i samarbete med Kabona som innebär en optimering av fjärrvärmeförbrukningen. Kostnaden för investeringen uppgick till ca 455 tkr. Investeringen är aktiverad som en anläggningstillgång med en nyttjandetid om 20 år. Den årliga avskrivningskostnaden blir ca 23 tkr.

##### **Hemsida**

Styrelsen har under räkenskapsåret tagit fram en hemsida, [www.brfkvarteretgrieg.se](http://www.brfkvarteretgrieg.se).

### Ekonomi

Årets resultat är ca 1 291 tkr bättre än föregående år på grund av lägre underhåll och räntekostnader. Föreningens kassaflöde är under året negativt och uppgår till -865 tkr. Förklaringen till det negativa kassaflödet beror på en extraamortering om 1 525 tkr. Föreningen har amorterat 1 988 tkr under räkenskapsåret.

### Årsavgifter

Styrelsen har behandlat budgeten för verksamhetsår 2017 som visar att föreningens ekonomi inte är i behov av någon höjning under 2017.

### Årets underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen utfört löpande underhåll för 240 tkr (148 tkr). De enskilt största posterna avser underhåll av huskroppar utvändigt till en kostnad av 47 tkr samt underhåll av VVS till en kostnad av 46 tkr. Det planerat underhållet uppgick till ca 581 tkr (1 524 tkr) och avser målning samt byte av armaturer utvändigt samt i garage.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 9,3 miljoner kronor för de närmaste 10 åren. De större planerade åtgärderna under perioden avser takbyten. Under de kommande 30 åren beräknas föreningens underhållsbehov enligt underhållsplanen uppgå till 18,1 miljoner kronor. Den beräknade kostnaden för planerade underhållsarbeten de närmaste tre åren är ca 800 000 kr.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick till 86 vid årets början samt 85 på bokslutsdagen.

### Överlåtelse

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsårets 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

## Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter	5 206 830	5 191 429	5 169 239	5 111 698	5 044 580
Årsavgifter, kr/kvm	799	799	799	783	749
Bränsletillägg, kr/kvm	137	137	137	137	125
Soliditet %	11	10	12	10	17
Kassalikviditet %	296	314	484	363	176
Driftkostnader, kr/kvm	258	259	251	250	248
Lån, kr/kvm	7 652	8 023	8 130	8 194	8 254
Räntekostnader, kr/kvm	174	261	289	305	307
Resultat efter finansiella poster	719 703	-897 947	358 102	592 407	-4 236 847

### Förklaring:

Soliditet är eget kapital / totalt kapital (balansomslutning).

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder).

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 5 242 kvm + LOA 120 kvm.

Lån, kr/kvm och räntekostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 5 242 kvm + LOA 120 kvm.

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat- och årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	3 255 988	2 356 397	-568 888	5 043 497
Disposition				
Avsättning		593 000	-593 000	-
lanspråktagande		-1 523 677	1 523 677	-
Årets resultat			393 152	393 152
	<b>3 255 988</b>	<b>1 425 720</b>	<b>754 941</b>	<b>5 436 649</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)	Belopp i kr
Balanserat resultat	361 789
Årets resultat före fondförändring	393 152
<b>Summa överskott</b>	<b>754 941</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-556 000
Årets lanspråktagande av fond för yttre underhåll	580 904
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>779 845</b>

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 199 151	5 191 429
Övriga intäkter		7 679	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 206 830</b>	<b>5 191 429</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift -och underhållskostnader	3,4,5	-2 514 812	-3 372 197
Fastighetsadministration	6	-166 983	-158 791
Personalkostnader	7	-54 625	-49 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 168 932	-1 146 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 905 352</b>	<b>-4 727 083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 301 478</b>	<b>464 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 695	38 669
Räntekostnader och liknande poster		-933 021	-1 400 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-908 326</b>	<b>-1 362 293</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>393 152</b>	<b>-897 947</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>393 152</b>	<b>-897 947</b>

A

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	43 282 040	43 996 248
Pågående projekt		-	261 656
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 282 040</b>	<b>44 257 904</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 282 040</b>	<b>44 257 904</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 344	350
Övriga fordringar		23 235	31 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 898	42 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 477</b>	<b>74 012</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	3 962 729	4 827 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 962 729</b>	<b>4 827 355</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 035 206</b>	<b>4 901 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 317 246</b>	<b>49 159 271</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 255 988	3 255 988
Fond för yttre underhåll		1 425 720	2 356 397
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 681 708</u>	<u>5 612 385</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		361 789	329 059
Årets resultat		393 152	-897 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>754 941</u>	<u>-568 888</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>5 436 649</b></u>	<u><b>5 043 497</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	40 516 350	42 554 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>40 516 350</u>	<u>42 554 350</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		513 000	463 000
Leverantörsskulder		150 995	320 063
Skatteskulder		37 787	31 664
Övriga skulder		-	1 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		662 465	745 116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 364 247</u>	<u>1 561 424</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>47 317 246</b></u>	<u><b>49 159 271</b></u>

## Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Principen har tillämpats från 1 januari 2016.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomskatt. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

#### Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Underhåll som ej finns med i underhållsplanen benämns som löpande underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska nyttjandeperioden, och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Föreningen tillämpar linjära avskrivningsplaner.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	60
Fastighetsförbättringar	20-30

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	4 186 374	4 185 776
Bränsleavgift bostäder	822 379	822 379
Bränsleavgift övrigt	11 239	11 239
Hyror garage	109 429	108 871
Hyror p-platser	34 100	33 500
Hyror lokaler	35 630	29 664
	<b>5 199 151</b>	<b>5 191 429</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	93 240	91 194
Bevakningskostnader	-3 796	14 238
Samfällighetsavgift	30 394	30 394
Fjärrvärme	832 933	818 934
El	36 414	63 662
Vatten	186 520	173 808
Avfallshantering	108 006	104 644
Fastighetsförsäkring	51 692	49 188
Skadedjursförsäkring	6 768	4 772
Kabel-TV	38 647	36 875
	<b>1 380 818</b>	<b>1 387 709</b>

#### Not 4 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Planerat underhåll	580 904	1 523 677
Löpande underhåll	240 475	148 196
	<b>821 379</b>	<b>1 671 873</b>

#### Not 5 Fastighetsavgift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsavgift	312 615	312 615
	<b>312 615</b>	<b>312 615</b>

#### Not 6 Fastighetsadministration

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltningsarvoden	137 394	129 203
Revision	11 250	13 000
Övriga förvaltningskostnader	18 340	16 588
	<b>166 984</b>	<b>158 791</b>

#### Not 7 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	40 750	37 400
Revisionsarvode	1 275	1 275
Arbetsgivaravgifter	12 600	11 224
	<b>54 625</b>	<b>49 899</b>

Föreningen har inte haft några anställda under 2016

#### Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	1 079 529	1 079 529
Fastighetsförbättringar	89 403	66 667
	<b>1 168 932</b>	<b>1 146 196</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	65 967 435	65 967 435
Fastighetsförbättringar	2 454 724	2 000 000
Mark	1 240 795	1 240 795
Pågående projekt som omklassificerats till fastighetsförbättring	-	261 656
	<u>69 662 954</u>	<u>69 469 886</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Byggnader	-7 086 943	-6 007 414
Fastighetsförbättringar	-356 071	-266 668
	<u>-7 443 014</u>	<u>-6 274 082</u>
<b>Akkumulerade upp och nedskrivningar</b>		
Byggnader	-18 937 900	-18 937 900
	<u>-18 937 900</u>	<u>-18 937 900</u>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>43 282 040</b>	<b>44 257 904</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>41 682 000</b>	<b>41 682 000</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto	661 272	500 464
Placeringskonto SBAB	3 301 457	4 326 891
	<u>3 962 729</u>	<u>4 827 355</u>

## Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	2016-12-31	2015-12-31	Räntesats i %	Bundet till
Stadshypotek	6 689 350	6 814 350	2,28	2017-06-30
Stadshypotek	5 000 000	5 000 000	1,05	2019-06-30
Stadshypotek	-	1 600 000	3,55	2016-09-30
Stadshypotek	5 992 500	6 056 500	1,61	2020-12-01
Stadshypotek	6 292 000	6 356 000	1,20	2018-12-01
SBAB	6 020 000	6 080 000	1,64	2020-09-18
SBAB	4 951 000	4 976 000	4,21	2019-10-30
Swedbank	6 084 500	6 134 500	2,89	2018-03-27
Avgår kortfristig del (amortering)	-513 000	-463 000		
	<u>40 516 350</u>	<u>42 554 350</u>		

Förfaller senare än 1 år men innan 5 år efter balansdagen 2 052 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen 38 464 350

## Not 12 Ställda panter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	67 780 000	67 780 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>67 780 000</b>	<b>67 780 000</b>

### Eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Eventalförpliktelser		-
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Borås 2017-02-20



Ulrika Järnberger



Jan Lindqvist



Albert Stjärne



Elisabeth Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-20



Pino Smedberg  
Revisor



Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Grieg, org. nr 716447-8021

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Grieg 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

### Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Borås den 20/3 2017

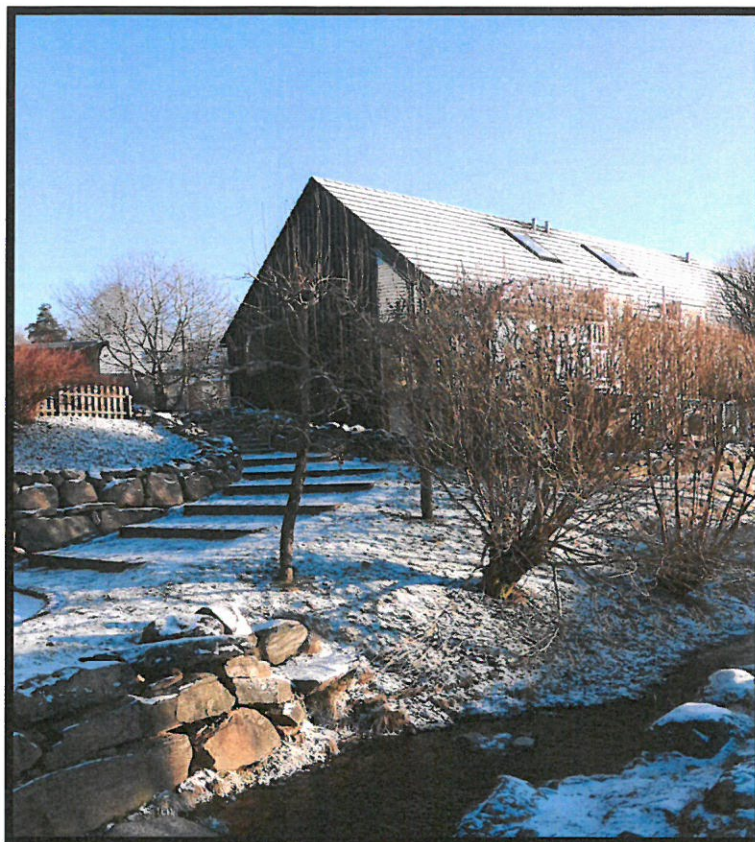


Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Pino Smedberg  
Lekmannarevisor





En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Det är således bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare, och medlemmarna (bostadsrättshavarna) äger en viss andel i föreningen som samtidigt hänger ihop med rätten att utnyttja en viss lägenhet.

Det är bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar som styr boendet i föreningen. Det är viktigt att som medlem i bostadsrättsföreningen ta reda på vilka skyldigheter och rättigheter som föreligger.

Styrelsen är de som på uppdrag av alla medlemmarna driver föreningen. Styrelsen väljs på den årliga årsstämman där alla medlemmar är välkomna att delta.

Föreningen har kostnader för drift och skötsel, underhåll, reparation, skatter och räntor. De kostnaderna skall få täckning av intäkter från månadsavgifter och eventuella hyror.