

# ÅRSREDOVISNING 2020

# Brf Kvarteret Renen

Org.nr: 716408-6998

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen, organisationsnummer 716408-6998, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1982-10-12  
Föreningens stadgar registrerades år 2019-01-25

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Olskroken 2:9-12 med adress Ånäsvägen 2-16. Fastigheterna innehåller 93 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 6 699 kvm. Dessutom finns 9 lokaler med en sammanlagd yta av 949 kvm.

Ombyggnadsår: 1985  
Värdeår: 1985

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	30	1 713
3 rok	47	3 396
4 rok	11	1 048
5 rok	5	542
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>6 699</b>

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	71 458 360 kr
Anskaffningsvärde mark	3 500 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	87 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	97 591 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	175 000 000 kr
Lokaler	9 591 000 kr

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang Redbergsplatsen AB (Masala)	264	2022-02-28
Göteborgs Mäklarbyrå Jan Svanberg	115	2023-09-30
Magdalena Evergreen Secondhandbutik	74	2021-09-30
Treat and Teach i Göteborg HB	67	2022-05-31
Göteborgs Lås- och nyckelverkstad AB	69	2022-09-30
Ebay Sushi & Café HB	43	2024-01-14
Kashma Mulawali (Salong Kicki)	66	2022-05-01
Laundry Room i Göteborg AB	81 + 28	2021-07-31
GS Buss AB	167	2021-06-30
Eyal Shachar	10	2022-03-31
Daft AB	10 + 18	2023-01-31

Föreningen har även en föreningslokal med pentry samt ett hobbyrum.

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Lisa Jakobsson Flöhr
Ledamot	Henrik Sundbäck
Ledamot	Johanna Thorn
Ledamot	Kent Rissanen
Ledamot	Maria Eriksson
Suppleant	Stefan Jönsson
Suppleant	Anders Ekdahl
Suppleant	Christer Mägi
Intern revisor	Christian Brunsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Amanda Dejus sammankallande, och Esbjörn Lif

## Revisor

Extern Anna Christiansson  
KPMG AB

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020  
Underhållsplanens tidshorisont: 29 år

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasader och plåttak som vätter mot gårdens yttre sida mot gatan har målats. Stuprör har bytts ut och nödvändiga renoveringar har gjorts.

Städdagar har arrangerats vår och höst. På höstens städdag markerades cyklar, barnvagnar och dylikt upp för att saker utan ägare ska kunna rensas ut vid kommande städdagar.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	151
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	12
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	148

Under året har 7 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Inga planerade regleringar av årsavgifterna under 2021.

### Skatter

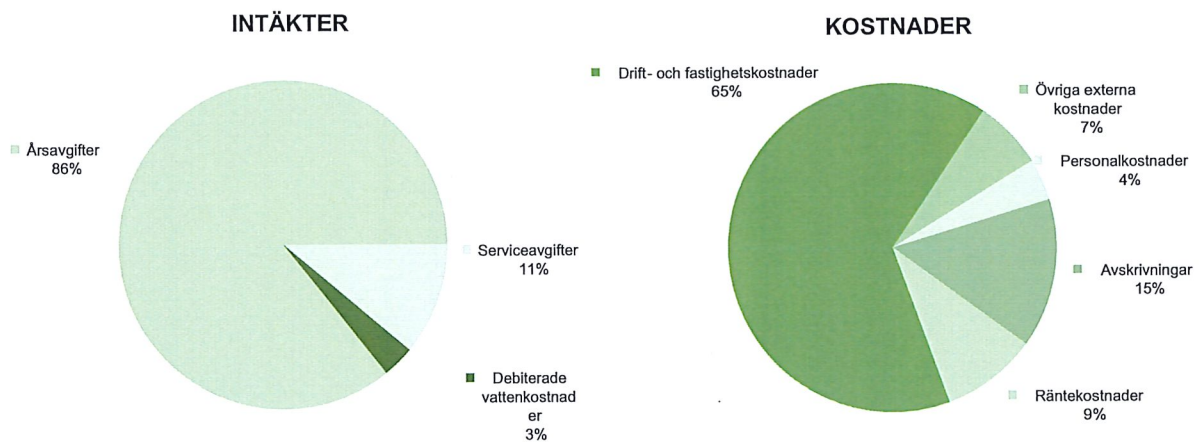
Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Styrelsen har arbetat för att sänka alternativt säkra föreningens kostnader och fortlöpande sett över avtal med våra leverantörer. Löpande översyn av hyresavtal gällande föreningens lokaler pågår. Omförhandling avseende ett av föreningens lån hos Handelsbanken har genomförts.

På grund av Covid-19 har några av hyresgästerna påverkats negativt ekonomiskt. En av hyresgästerna har på grund av stor negativ påverkan på ekonomin fått viss reducering av hyran för totalt sex månader. Styrelsen har återsökt ersättning från Länsstyrelsen och erhållit detta. Styrelsen har haft flertalet möten med hyresgäster utifrån förändrade ekonomiska förhållanden för dem och vårt ansvar som hyresvärd.

Styrelsen har särskilt beaktat hur effekterna av pandemin påverkar och kan komma att påverka föreningens framtida ekonomiska utveckling och då särskilt vad avser hyresgästernas ekonomiska situation. Styrelsen bedömer att påverkan på föreningen i nuläget är begränsad, men att detta behöver följas kommande år.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 511	7 518	7 471	7 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 716	-1 806	2 462	2 778
Soliditet <sup>1</sup> , %	24	27	29	25
<b><i>Föreningen, kr</i></b>				
Elkostnader/kvm totalyta	19	17	14	14
Vattenkostnader/kvm totalyta	35	35	29	33
Värmekostnader/kvm totalyta	87	98	112	107
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	254	235	247	240
<b><i>Bostadsrätten, kr</i></b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	814	814	810	810
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 404	6 476	6 547	6 753

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 346 995			14 346 995
Fond yttre underhåll	8 825 845	1 971 141	-4 472 389	6 324 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 172 840</b>	<b>1 971 141</b>	<b>-4 472 389</b>	<b>20 671 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 667 351	-1 971 141	-1 805 982	-3 972 085
Årets resultat	-1 805 982	-2 716 200	1 805 982	-2 716 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 473 333</b>	<b>-4 687 341</b>	<b>0</b>	<b>-6 688 285</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 699 507</b>	<b>-2 716 200</b>	<b>-4 472 389</b>	<b>13 983 307</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			8 825 845	6 996 121
Årets avsättning enligt stadgar			1 971 141	1 829 724
lanspråktagande ur yttre fond			-4 472 389	0
<b>Vid årets slut</b>			<b>6 324 597</b>	<b>8 825 845</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-6 473 333
Årets resultat före förändring av yttre fond	-2 716 200
Årets avsättning till yttre fond	-1 971 141
lanspråktagande ur yttre fond enligt beslut på stämman	4 472 389
<b>Totalt</b>	<b>-6 688 285</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

lanspråktagande ur yttre fond	-4 353 456
Extra avsättning till yttre fond	
Balanserat resultat	-2 334 829
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 688 285</b>



# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	7 511 251	7 518 456
Övriga rörelseintäkter	3	167 782	11 169
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 679 033</b>	<b>7 529 625</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 062 701	-3 338 685
Underhåll	5	-5 698 496	-4 472 389
Övriga externa kostnader	6	-320 508	-177 238
Personalkostnader	7	-192 949	-189 701
Avskrivningar	8	-691 933	-691 933
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 966 587</b>	<b>-8 869 946</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 287 554</b>	<b>-1 340 321</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 648	23 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 294	-488 740
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-428 646</b>	<b>-465 661</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 716 200</b>	<b>-1 805 982</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 716 200</b>	<b>-1 805 982</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 716 200</b>	<b>-1 805 982</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	53 620 859	54 312 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 620 859</b>	<b>54 312 792</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 620 859</b>	<b>54 312 792</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 039	420
Övriga fordringar	10	59 710	46 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	136 927	168 405
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>209 676</b>	<b>214 834</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	4 603 724	6 966 955
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 603 724</b>	<b>6 966 955</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 813 400</b>	<b>7 181 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 434 259</b>	<b>61 494 581</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 346 995	14 346 995
Fond för yttre underhåll		6 324 597	8 825 845
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 671 592</b>	<b>23 172 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 972 085	-4 667 351
Årets resultat		-2 716 200	-1 805 982
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 688 285</b>	<b>-6 473 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 983 307</b>	<b>16 699 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	40 420 000	42 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 420 000</b>	<b>42 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 480 000	480 000
Leverantörsskulder		361 919	397 257
Skatteskulder		10 941	6 105
Övriga skulder		131 149	277 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 046 943	733 870
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 030 952</b>	<b>1 895 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 434 259</b>	<b>61 494 581</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-2 287 554	-1 340 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	691 933	691 933
<b>Summa</b>	<b>-1 595 621</b>	<b>-648 389</b>
Erhållen ränta	15 648	23 079
Erlagd ränta	-444 294	-488 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 024 267</b>	<b>-1 114 049</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	5 158	-103 953
Förändring av rörelseskulder	135 879	71 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 883 230</b>	<b>-1 146 682</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Pågående nybyggnad	0	94 770
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>94 770</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-480 000	-480 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-480 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 363 230</b>	<b>-1 531 912</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 966 955</b>	<b>8 498 866</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 603 724</b>	<b>6 966 955</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	5 428 116	5 429 608
Övriga årsavgifter	26 477	26 479
	<b>5 454 593</b>	<b>5 456 087</b>
<b>Hyresintäkter</b>		
Lokaler	1 468 277	1 472 063
Fastighetsskatt	32 608	33 010
Övriga hyresintäkter	9 100	8 000
	<b>1 509 985</b>	<b>1 513 074</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Andrahandsupplåtelseavgifter	1 577	4 650
Debiterade vatten- och energikostnader	544 296	542 846
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	800	1 800
	<b>546 672</b>	<b>549 296</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>7 511 251</b>	<b>7 518 456</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erhållna bidrag	6 144	0
Övriga ersättningar och intäkter	161 638	11 168
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>167 782</b>	<b>11 168</b>

Not 4. Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	358 522	434 002
Fastighetsstäd	123 563	112 382
Serviceavtal	37 213	70 523
Snöröjning	600	24 827
Bevakningskostnader	7 274	0
Porttelefon	0	94 770
Övrig fastighetsskötsel	82 294	60 220
	<b>609 466</b>	<b>796 724</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	0	30 618
Tak	0	3 466
Fönster	3 308	6 092
Balkonger/altaner	32 393	0
Portar och lås	8 871	23 612
Trapphus	2 078	9 923
Hiss	119 904	79 707
Tvättstuga	2 354	12 904
Sophantering/återvinning	4 902	0
Bostäder	0	10 529
Lokaler	7 153	0
El	0	57 978
Ventilation	137 270	100 854
Vatten och avlopp	5 678	56 714
Skador/klotter	10 834	1 775
Vattenskada	95 923	148 186
	<b>430 668</b>	<b>542 358</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	147 337	128 686
Uppvärmning	680 019	762 921
Vatten	274 982	269 704
Sophämtning	215 922	201 207
Renhållning/återvinning	161 433	135 552
	<b>1 479 692</b>	<b>1 498 069</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	170 399	160 638
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	96 547	73 291
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	228 807	223 971
Övriga driftskostnader	47 122	43 634
	<b>372 475</b>	<b>340 896</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 062 701</b>	<b>3 338 685</b>

<b>Not 5. Underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	0	4 472 389
Fasad	5 698 496	0
<b>Totalt underhåll</b>	<b>5 698 496</b>	<b>4 472 389</b>
<b>Not 6. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	7 600	0
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	94 757	0
Konsultarvode	25 000	39 105
	<b>119 757</b>	<b>39 105</b>
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Juridiska åtgärder	23 517	3 143
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	4 005	2 514
Inkassokostnader	225	0
Övriga omkostnader	165 405	132 476
	<b>169 635</b>	<b>134 990</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>320 508</b>	<b>177 238</b>
<b>Not 7. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	146 819	144 862
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	46 130	44 839
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>192 949</b>	<b>189 701</b>
<b>Not 8. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	691 933	691 933
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>691 933</b>	<b>691 933</b>

<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	71 458 360	71 458 360
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>71 458 360</b>	<b>71 458 360</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 17 145 568	- 16 453 635
Årets avskrivningar	- 691 933	- 691 933
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 837 501</b>	<b>-17 145 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 620 859</b>	<b>54 312 792</b>

Bokfört värde mark 3 500 000.

<b>Not 10. Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	59 710	46 009
<b>Summa</b>	<b>59 710</b>	<b>46 009</b>

<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	19 574	46 003
Förutbetalda försäkringspremier	97 431	93 685
Serviceavtal	4 321	4 157
Kabel-TV	15 602	24 560
<b>Summa</b>	<b>136 927</b>	<b>168 405</b>

<b>Not 12. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	1 699 937	1 077 705
SBAB	2 903 786	5 889 250
<b>Summa</b>	<b>4 603 724</b>	<b>6 966 955</b>

<b>Not 13. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
Stadshypotek	2025-10-30	0,74 %	13 600 000	14 080 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,88 %	13 650 000	13 650 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,02 %	13 650 000	13 650 000
Stadshypotek	2021-01-25	0,88 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>42 900 000</b>	<b>43 380 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 480 000	-480 000
			<b>40 420 000</b>	<b>42 900 000</b>

Föreningen har ett lån om 2 000 000 kr som förfaller under 2021. Styrelsen har som avsikt att omförhandla detta på förfalldagen.



<b>Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	610 644	483 660
El	13 985	11 412
Värme	104 391	106 733
Vatten	23 292	27 375
Sophämtning	29 064	16 784
Fastighetsskötsel	0	10 455
Löner och sociala avgifter	192 949	0
Räntekostnad	63 274	77 451
Övriga upplupna kostnader	9 344	0
<b>Summa</b>	<b>1 046 943</b>	<b>733 870</b>

<b>Not 15. Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 193 000	57 193 000
<b>Summa:</b>	<b>57 193 000</b>	<b>57 193 000</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

## Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

I BRF Kvarteret Renen har vi fyra skyddsrum som ligger på bottenplan i uppgångarna 6B, 6C, 8A och 10A. De används som cykel- och lägenhetsförråd. 2019 gjorde Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, en besiktning av skyddsrummen. Besiktningen visade på flera brister och föreningen fick ett föreläggande om vilka saker som måste åtgärdas. Arbetet kommer att påbörjas våren 2021 och beräknas vara klart hösten 2021. PLL kommer att projektleda arbetet och utföra en del åtgärder medan andra beställs av entreprenör med erfarenhet av just skyddsrum.

2021: Ombyggnation av styrelseexpedition till gästlägenhet. Underhåll av hissarna. Ersättning av växtlighet på gården.

2021 - 2025: Byte av tvättstugornas maskinpark, omläggning av takpannor, byte av frånluftsläktar, omläggning av plattor och asfalt på gårdarna.

2026 - 2047: Målning av trapphus, målning och byte av fasader och tak, relining av avloppsstammar.

Göteborg den 19 / 5 2021



Lisa Jakobsson Flöhr  
Ordförande




Henrik Sundbäck  
Ledamot



Johanna Thorn  
Ledamot



Kent Rissanen  
Ledamot



Maria Eriksson  
Ledamot



Christian Brunsson  
Intern Revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-24  
KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Renen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 misstag.

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.

### 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella 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 Brf Kvarteret Renen för år 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 24/5 2021

KPMG AB

  
Christian Brunsson  
Förtroendevald revisor

  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



## ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Kvarteret Renen 2020
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
<b>ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse</b>
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input checked="" type="checkbox"/> Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
<b>Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande</b> Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/> Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/> Ref
<b>Slutsats</b> Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/> Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/> Ref
<b>Ansvarig revisor</b>  Underskrift  Anna Christiansson 2021-05-24  Anställningsnummer 9601