



# Årsredovisning 2019

Brf Spetsen 15-16

Org. 769627-1217

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbeekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbeekonomi.se)

[www.rbeekonomi.se](http://www.rbeekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Spetsen 15 och 16 i Umeå kommun förvärvades 2014-06-02.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus med adresser Furugränd 2 A-B, 4 A-B och Kronovägen 7 A-B. Fastigheterna byggdes 1955 och 1959 och har värdeår 1959 och 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 181 kvm, varav 3 051 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning  
8 st 1 rum och kök  
36 st 2 rum och kök  
10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Relining av stammar	2018
Dränering, Furugränd 2	2017
Byte fönster och balkongdörrar till samtliga lägenheter	2017
Byte lägenhetsdörrar, 54 st	2017
Fiberinstallation	2017
Färdigställande av stambyte	2016
Stambyte	2015
Badrumsrenovering	2015
Byte elledningar	2015
Dränering	2015

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med HSB Norr. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2013-11-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-31. Styrelsen har sitt säte i Umeå.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 66  
Nyttillkomna medlemmar 7  
Utträdande medlemmar 7  
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut uppgick till 66

Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie) föreningsstämma, 2019-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrica Lundin	ledamot/ordf
Åsa Thors	ledamot
Anne Gunnarsson	ledamot

Till **revisor** har Andreas Vretblom, KPMG valts.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har bostadsrättsföreningen fortsatt att renovera i och runt fastigheterna. Relining har skett av alla stammar under de tre husen. Ute på föreningens gård har träd som var gamla och slitna tagits bort.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust som till största delen beror på renoveringen av balkongerna.

Föreningens enskilt största kostnadspost vid sidan av planerat underhåll är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat lite då föreningen har tagit upp nya lån för att finansiera balkongrenoveringen.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 313 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -6 149 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året.

Föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser kan man läsa mer om i Kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 7 % fr.o.m. 1 januari 2020.


**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Slutförd relining av stammar	292
Balkongrenovering	5 947

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 5 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Renovering balkonger	2019/2020	5 000

## Händelser efter räkenskapsårets slut

För dessa händelser hänvisas till not 11. 

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>36 655 175</b>	<b>665 253</b>	<b>0</b>	<b>-23 081 767</b>	<b>-1 563 906</b>	<b>12 674 755</b>
Avsättning till yttre fond			95 739	-95 739		
Ianspråktagande yttre fond			-95 739	95 739		
Balanseras i ny räkning				-1 563 906	1 563 906	
Årets resultat					-6 462 783	-6 462 783
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 655 175</b>	<b>665 253</b>	<b>0</b>	<b>-24 645 673</b>	<b>-6 462 783</b>	<b>6 211 972</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 307	2 244	2 131	2 126	2 157
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 463	-1 564	-4 179	-14 799	-4 194
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-6 149	-1 250	-3 866	-14 486	-3 881
Soliditet, %	14,1	27,2	29,4	40,4	54,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	627	596	597	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 597	12 195	12 242	9 730	9 762
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 363	13 363	13 363	13 363	13 363
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,96	1,99	2,09	2,10	2,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	87,8	78,2	77,9	61,7	61,4

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-24 645 673
Årets resultat	-6 462 783
	<hr/>
	-31 108 456
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	125 895
Ur yttre fond ianspråktagas	-125 895
I ny räkning överföres	-31 108 456
	<hr/>
	-31 108 456

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 306 761	2 244 410
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 306 761</b>	<b>2 244 410</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 464 157	-2 542 730
Övriga externa kostnader	4	-228 681	-212 955
Personalkostnader	5	-70 967	-70 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 828	-313 828
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 077 633</b>	<b>-3 140 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 770 872</b>	<b>-896 070</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-691 911	-667 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-691 911</b>	<b>-667 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 462 783</b>	<b>-1 563 906</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	42 486 006	42 799 834
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 486 006</b>	<b>42 799 834</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 486 006</b>	<b>42 799 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	3 133
Övriga fordringar		642	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 483	54 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 125</b>	<b>58 005</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 501 047</b>	<b>3 816 323</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 558 172</b>	<b>3 874 328</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 044 178</b>	<b>46 674 162</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 320 428</b>	<b>37 320 428</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 645 673	-23 081 767
Årets resultat		-6 462 783	-1 563 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-31 108 456</b>	<b>-24 645 673</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 211 972</b>	<b>12 674 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	37 065 928	33 320 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 065 928</b>	<b>33 320 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	229 400	129 408
Leverantörsskulder		79 974	73 797
Aktuell skatteskuld		152 666	150 528
Övriga skulder		881	679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	303 357	324 671
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>766 278</b>	<b>679 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 044 178</b>	<b>46 674 162</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 770 872	-896 070
Avskrivningar	313 828	313 828
Erlagd ränta	-691 911	-667 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 148 955</b>	<b>-1 250 078</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 133	-1 568
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 253	33 551
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 177	-81 291
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-18 974	61 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 160 872</b>	<b>-1 237 975</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	3 952 648	0
Amortering långfristiga lån	-107 052	-129 408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 845 596</b>	<b>-129 408</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 315 276</b>	<b>-1 367 383</b>
Likvida medel vid årets början	3 816 323	5 183 706
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 501 047</b>	<b>3 816 323</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter, bostäder	1 748 016	1 719 420
	Hyresintäkter, bostäder	295 821	280 339
	Hyresintäkter, lokaler	43 298	51 350
	Hyresintäkter, parkeringsplatser	172 872	165 120
	Avgift andrahandsupplåtelse	21 213	0
	Övriga intäkter	25 541	28 181
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 306 761</b>	<b>2 244 410</b>

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	142 739	138 839
	Fastighetsel	78 211	70 557
	Fjärrvärme	438 752	443 414
	Vatten/avlopp	131 910	123 734
	Yttre miljö	691	46 535
	Sophantering	78 602	90 161
	Snöröjning/sandning	103 669	107 535
	Reparationer/underhåll	44 361	75 246
	Planerat underhåll	6 238 798	1 240 302
	Försäkringspremier	34 642	32 617
	Fastighetsavgift/-skatt	77 608	75 058
	Kabel-TV/Bredband	40 642	39 662
	Övriga driftskostnader	53 532	59 070
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 464 157</b>	<b>2 542 730</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	88 985	83 277
	Revisionsarvode	16 184	13 071
	Konsultarvoden	5 800	75 784
	Överlåtelse/pantsätt kostnad	15 130	9 729
	Serviceavg till brf-organisation	5 880	5 760
	Bankkostnader	87 270	3 194
	Övriga externa kostnader	9 432	22 140
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>228 681</b>	<b>212 955</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	54 000	54 000
	Sociala avgifter	16 967	16 967
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>70 967</b>	<b>70 967</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 235 235	44 235 235
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 235 235	44 235 235
	Ingående avskrivningar	-1 435 401	-1 121 573
	Årets avskrivningar	-313 828	-313 828
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 749 229	-1 435 401
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 486 006</b>	<b>42 799 834</b>
	Redovisat värde byggnader	29 633 543	29 947 371
	Redovisat värde mark	12 852 463	12 852 463
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>42 486 006</b>	<b>42 799 834</b>

## NOTER

<b>Taxeringsvärde</b>					
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 965 000	31 913 000		
	varav byggnader:	26 165 000	19 690 000		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Försäkringspremier	14 866	13 712		
	Kabel-TV	10 408	10 159		
	Ekonomisk förvaltning	21 033	20 520		
	Övriga förutbetalda kostnader	10 176	9 960		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>56 483</b>	<b>54 351</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Amortering inom 1 år	229 400	129 408		
	Amortering inom 2 till 5 år	917 600	517 632		
	Amortering efter 5 år	36 148 328	32 802 692		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 295 328</b>	<b>33 449 732</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2020</b>	<b>2019-12-31</b>
	Stadshypotek	2020-06-01	2,930	0	8 940 887
	Stadshypotek	2021-06-01	1,800	0	7 000 000
	Stadshypotek	2022-06-01	1,950	40 000	8 840 887
	Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,130	89 400	5 038 554
	Swedbank Hypotek	rörligt	0,973	100 000	7 475 000
	<b>Summa</b>			<b>229 400</b>	<b>37 295 328</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>229 400</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>37 065 928</b>
<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Förutbetalda avgifter/hyror	181 356	164 640		
	Upplupna räntekostnader	23 905	18 553		
	Fjärrvärme	55 222	58 299		
	Upplupen el	7 253	7 317		
	Övriga upplupna kostnader	35 621	75 862		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>303 357</b>	<b>324 671</b>		

## NOTER


### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 166 000	33 667 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 166 000</b>	<b>33 667 000</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Umeå den 2020-05-11



Ulrica Lundin  
Ordförande



Åsa Thors



Anne Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Spetsen 15-16, org. nr 769627-1217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spetsen 15-16 för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 3-13 i detta dokument.

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 2019 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 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 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 Spetsen 15-16 för år 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Umeå den 11 maj 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor