



# Årsredovisning 2020

Brf Spetsen 15-16

Org.nr 769627-1217

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.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 3 116 kvm, varav 3 051 kvm utgör lägenhetsyta och 65 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
Balkongrenovering	2019
Slutfört relining av stammar	2019
Relining av stammar	2018
Dränering, Furugränd 2	2017
Byte fönster och balkong-dörrar 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 Simpleko 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

<b>Antalet medlemmar</b> 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 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrica Lundin	ledamot/ordf.
Åsa Thors	ledamot
Anne Gunnarsson	ledamot

Till **revisor** har byrån KPMG valts.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 st. 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 och färdigställt balkongreoveringen.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust som till största delen beror på renoveringen av balkongerna.

Föreningens enskilt största kostnadspost vid sidan av planerat underhåll är räntekostnaden, men den har under året sjunkit på grund av bättre räntevillkor och amorteringar.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 313 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 887 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 höjdes med 7% den 1 januari 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 4 % fr.o.m. 1 januari 2021.


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

Genomförd åtgärd	Kkr
Slutfört balkongreovering	1 243

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 0 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Ingen planerad åtgärd för 2021	2021	0

## 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>-24 645 673</b>	<b>-6 462 783</b>	<b>6 211 972</b>
Avsättning till yttre fond			125 895	-125 895		
Ianspråktagande yttre fond			-125 895	125 895		
Balanseras i ny räkning				-6 462 783	6 462 783	
Årets resultat					-1 200 786	-1 200 786
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 655 175</b>	<b>665 253</b>	<b>0</b>	<b>-31 108 456</b>	<b>-1 200 786</b>	<b>5 011 186</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 460	2 307	2 244	2 131	2 126
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 201	-6 463	-1 564	-4 179	-14 799
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-887	-6 149	-1 250	-3 866	-14 486
Soliditet, %	11,8	14,1	27,2	29,4	40,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	637	627	596	597
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 497	13 597	12 195	12 242	9 730
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 363	13 363	13 363	13 363	13 363
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,68	1,96	1,99	2,09	2,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	87,8	87,8	78,2	77,9	61,7

\* 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	-31 108 456
Årets resultat	-1 200 786
	<hr/>
	-32 309 242
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	125 895
Ur yttre fond ianspråktagas	-125 895
I ny räkning överföres	-32 309 242
	<hr/>
	-32 309 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>2 460 077</u>	<u>2 306 761</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 460 077</b>	<b>2 306 761</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 493 110	-7 464 157
Övriga externa kostnader	4	-154 258	-228 681
Personalkostnader	5	-70 967	-70 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-313 828</u>	<u>-313 828</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 032 163</b>	<b>-8 077 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-572 086</b>	<b>-5 770 872</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-628 700</u>	<u>-691 911</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-628 700</b>	<b>-691 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 200 786</b>	<b>-6 462 783</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 200 786</b>	<b>-6 462 783</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	<u>42 172 178</u>	<u>42 486 006</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 172 178</b>	<b>42 486 006</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 172 178</b>	<b>42 486 006</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		24 134	0
Övriga fordringar		78 074	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>58 144</u>	<u>56 483</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 352</b>	<b>57 125</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>192 603</b>	<b>1 501 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>352 955</b>	<b>1 558 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 525 133</b>	<b>44 044 178</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		<u>37 320 428</u>	<u>37 320 428</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 320 428</b>	<b>37 320 428</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-31 108 456	-24 645 673
Årets resultat		<u>-1 200 786</u>	<u>-6 462 783</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 309 242</b>	<b>-31 108 456</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>5 011 186</b></u>	<u><b>6 211 972</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>29 702 428</u>	<u>37 065 928</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 702 428</b>	<b>37 065 928</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	7 318 800	229 400
Leverantörsskulder		62 943	79 974
Aktuell skatteskuld		87 270	152 666
Övriga skulder		1 968	881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>340 538</u>	<u>303 357</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 811 519</b>	<b>766 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 525 133</b>	<b>44 044 178</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-572 086	-5 770 872
Avskrivningar	313 828	313 828
Erlagd ränta	-628 700	-691 911
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-886 958</b>	<b>-6 148 955</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-24 134	3 133
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-79 094	-2 253
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-17 031	6 177
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-27 127	-18 974
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 034 344</b>	<b>-6 160 872</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	3 952 648
Amortering långfristiga lån	-274 100	-107 052
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-274 100</b>	<b>3 845 596</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 308 444</b>	<b>-2 315 276</b>
Likvida medel vid årets början	1 501 047	3 816 323
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>192 603</b>	<b>1 501 047</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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

### **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 1 429 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	1 870 488	1 748 016
	Hyresintäkter, bostäder	303 807	295 821
	Hyresintäkter, lokaler	43 994	43 298
	Hyresintäkter, parkeringsplatser	184 644	172 872
	Avgift andrahandsupplåtelse	31 760	21 213
	Övriga intäkter	25 384	25 541
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 460 077</b>	<b>2 306 761</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	147 009	142 739
	Fastighetsel	74 571	78 211
	Fjärrvärme	423 401	438 752
	Vatten/avlopp	146 032	131 910
	Yttre miljö	18 781	691
	Sophantering	75 323	78 602
	Snöröjning/sandning	53 351	103 669
	Reparationer/underhåll	103 940	44 361
	Planerat underhåll	1 243 068	6 238 798
	Försäkringspremier	36 795	34 642
	Fastighetsavgift/-skatt	78 816	77 608
	Kabel-TV/Bredband	41 632	40 642
	Övriga driftskostnader	50 391	53 532
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 493 110</b>	<b>7 464 157</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	91 657	88 985
	Revisionsarvode	16 184	16 184
	Konsultarvoden	692	5 800
	Överlåtelse/pantsätt kostnad	10 565	15 130
	Serviceavg till brf-organisation	5 990	5 880
	Bankkostnader	3 847	87 270
	Övriga externa kostnader	25 323	9 432
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>154 258</b>	<b>228 681</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	54 000	54 000
	Sociala avgifter	16 967	16 967
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>70 967</b>	<b>70 967</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 235 235	44 235 235		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 235 235	44 235 235		
	Ingående avskrivningar	-1 749 229	-1 435 401		
	Årets avskrivningar	-313 828	-313 828		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 063 057	-1 749 229		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 172 178</b>	<b>42 486 006</b>		
	Redovisat värde byggnader	29 319 715	29 633 543		
	Redovisat värde mark	12 852 463	12 852 463		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>42 172 178</b>	<b>42 486 006</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 965 000	41 965 000		
	varav byggnader:	26 165 000	26 165 000		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Försäkringspremier	15 473	14 866		
	Kabel-TV	10 544	10 408		
	Ekonomisk förvaltning	21 893	21 033		
	Övriga förutbetalda kostnader	10 234	10 176		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>58 144</b>	<b>56 483</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Amortering inom 1 år	7 318 800	229 400		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 275 200	917 600		
	Amortering efter 5 år	28 427 228	36 148 328		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 702 428</b>	<b>37 065 928</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2021</b>	<b>2020-12-31</b>
	Stadshypotek	2021-06-01	1,80	0	7 000 000
	Stadshypotek	2022-06-01	1,95	40 000	8 800 887
	Swedbank hypotek	2028-05-24	1,42	89 400	8 896 187
	Swedbank hypotek	2022-05-25	1,13	89 400	4 949 154
	Swedbank hypotek	Rörligt	0,95	100 000	7 375 000
	<b>Summa</b>			<b>318 800</b>	<b>37 021 228</b>
	<b>Kortfristig del av långfristiga skulder</b>				<b>318 800</b>
	<b>Amortering 2021</b>				<b>7 000 000</b>
	<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>29 702 428</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>29 702 428</b>

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	213 631	181 356
	Upplupna räntekostnader	24 434	23 905
	Fjärrvärme	51 885	55 222
	Upplupen el	6 225	7 253
	Övriga upplupna kostnader	44 363	35 621
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>340 538</b>	<b>303 357</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 667 000	37 667 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 667 000</b>	<b>37 667 000</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 2021-04-30

  
Ulrica Lundin

  
Åsa Thors

  
Anne Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2021.

KPMG AB

  
Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 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 uppger, 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 Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 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.

Umeå den 6 maj 2021

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor