

Årsredovisning 2022

Brf Spetsen 15-16

769627-1217



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPETSEN 15-16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.


KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta. 

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-31.

Säte

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten


Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Spetsen 15 och Spetsen 16, vilken förvärvades 2014-06-02. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus, innehållande 49 bostadsrätter, 5 hyresrätter och 1 lokal, på adresserna Furugränd 2 A-B, 4 A-B och Kronovägen 7 A-B. Fastigheterna byggdes år 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 som endast hyrs ut till boende.

Lägenhetsfördelning

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

Föreningen har 1 lokal uthyrd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. 

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-17 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrika Lundin	ordförande
Anna Bergman	ledamot (avgått september 2022)
Malin Rydén	ledamot
Åsa Thors	ledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har byrån KPMG valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

2019-2020	Balkongrenovering
2018-2019	Relining av stammar
2017	Dränering, Furugränd 2
2017	Byte fönster- och balkongdörrar till samtliga lägenheter
2017	Byte lägenhetsdörrar, 54 st
2017	Fiberinstallation
2015-2016	Stambyte
2015	Badrumsrenovering
2015	Byte elledningar
2015	Dränering

Planerade underhåll

Föreningen har inget underhåll planerat för de kommande räkenskapsåret.

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.

Underhållsplan

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

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med HSB Norr. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2022 ökat i jämförelse med år 2021 då ett av lånen är rörligt och därmed har ökat rejält pga det rådande läget.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en höjning med 15% från 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. 4

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 545 930	2 552 566	2 460 077	2 306 761
Resultat efter fin. poster	144 949	159 269	-1 200 786	-6 462 783
Soliditet, %	13	12	12	14
Yttre fond	125 895	-	-	-
Taxeringsvärde	43 768 000	41 965 000	41 965 000	41 965 000
Bostadsyta, kvm	3 051	3 051	3 051	3 051
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	709	682	637
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 881	12 012	12 134	12 224
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	1,40	1,68	1,96
Belåningsgrad, %	87,25	87,56	87,79	87,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	36 655 175	-	-	36 655 175
Upplåtelseavgifter	665 253	-	-	665 253
Fond, yttre underhåll	0	-	125 895	125 895
Balanserat resultat	-32 309 242	159 269	-125 895	-32 275 868
Årets resultat	159 269	-159 269	144 949	144 949
Eget kapital	5 170 455	0	144 949	5 315 404


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 275 868
Årets resultat	144 949
Totalt	<u><u>-32 130 919</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 304
Balanseras i ny räkning	-32 262 223
	<u><u>-32 130 919</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 545 930	2 552 566
Rörelseintäkter		-1	-3
Summa rörelseintäkter		2 545 929	2 552 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 303 694	-1 301 315
Övriga externa kostnader	7	-144 617	-192 311
Personalkostnader	8	-70 965	-70 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 350	-313 836
Summa rörelsekostnader		-1 833 626	-1 878 427
RÖRELSERESULTAT		712 303	674 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-567 356	-514 867
Summa finansiella poster		-567 355	-514 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		144 949	159 269
ÅRETS RESULTAT		144 949	159 269

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	41 544 506	41 858 342
Maskiner och inventarier	11	30 352	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 574 858	41 858 342
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 574 858	41 858 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 336	8 344
Övriga fordringar	12	4 009	2 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 961	57 404
Summa kortfristiga fordringar		104 306	68 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		412 068	403 295
Summa kassa och bank		412 068	403 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		516 374	471 828
SUMMA TILLGÅNGAR		42 091 232	42 330 170

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
Fond för yttre underhåll		125 895	0
Summa bundet eget kapital		37 446 323	37 320 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 275 868	-32 309 242
Årets resultat		144 949	159 269
Summa fritt eget kapital		-32 130 919	-32 149 973
SUMMA EGET KAPITAL		5 315 404	5 170 455
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 365 487	15 559 887
Summa långfristiga skulder		15 365 487	15 559 887
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 882 991	21 090 041
Leverantörsskulder		152 619	162 254
Skatteskulder		8 486	7 289
Övriga kortfristiga skulder		2 303	3 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	363 942	336 554
Summa kortfristiga skulder		21 410 341	21 599 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 091 232	42 330 170

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	403 295	192 603
Resultat efter finansiella poster	144 949	159 269
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	314 350	313 836
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	459 299	473 105
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 773	91 819
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 563	17 068
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	441 089	581 992
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-30 866	0
Kassaflöde från investeringar	-30 866	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-401 450	-371 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-401 450	-371 300
Årets kassaflöde	8 773	210 692
Likvida medel vid årets slut	412 068	403 295

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spetsen 15-16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. *A*

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	8 487	10 184
Hysesintäkter, bostäder	317 508	312 828
Hysesintäkter, lokaler	45 360	44 112
Hysesintäkter, p-platser	201 535	196 529
Pant- och överlåtelseavgifter	10 120	19 037
Årsavgifter, bostäder	1 945 308	1 945 308
Övriga intäkter	17 611	24 565
Summa	2 545 929	2 552 563

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	153 980	149 032
Snöröjning/sandning	150 920	122 690
Trädgårdsarbete	492	0
Summa	305 392	271 722

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	82 346	108 062
Summa	82 346	108 062

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	81 168	77 292
Sophämtning	81 214	83 251
Uppvärmning	424 205	442 328
Vatten	163 130	158 102
Summa	749 717	760 974

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	39 191	37 943
Fastighetsskatt	83 706	80 436
TV/Bredband	43 342	42 179
Summa	166 239	160 558

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 651	5 619
Ekonomisk förvaltning	91 637	106 281
Konsultkostnader	11 931	20 274
Pant- och överlåtelseavgifter	10 120	19 037
Revisionsarvoden	19 294	16 182
Serviceavgift Bostadsrätterna	6 872	6 120
Övriga förvaltningskostnader	2 112	18 798
Summa	144 617	192 311

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	16 965	16 965
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Summa	70 965	70 965

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	566 666	514 629
Övriga räntekostnader	690	238
Summa	567 356	514 867

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 235 235	44 235 235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 235 235</u>	<u>44 235 235</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 376 893	-2 063 057
Årets avskrivning	-313 836	-313 836
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 690 729</u>	<u>-2 376 893</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>41 544 506</u></u>	<u><u>41 858 342</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	12 852 463	12 852 463
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 968 000	26 165 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	43 768 000	41 965 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	30 866	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>30 866</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-514	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-514</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>30 352</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 826	1 828
Övriga fordringar	2 183	957
Summa	4 009	2 785

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	16 530	16 049
Förvaltning	23 616	22 353
TV/Bredband	11 916	10 852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 899	8 150
Summa	60 961	57 404

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,85 %	7 175 000	7 275 000
Swedbank Hypotek AB	2023-05-25	2,23 %	4 792 704	4 859 754
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,93 %	8 720 887	8 760 887
Swedbank Hypotek AB	2028-05-24	1,42 %	8 717 387	8 806 787
Swedbank Hypotek AB	2024-05-24	0,91 %	6 842 500	6 947 500
Summa			36 248 478	36 649 928

Varav kortfristig del 20 882 991 21 090 041

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	10 015	7 951
Förutbetalda avgifter/hyror	234 495	209 893
Uppvärmning	62 332	63 960
Utgiftsräntor	47 100	14 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 509
Summa	363 942	336 554

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 667 000	37 667 000
Summa	37 667 000	37 667 000

Umeå, 2023 - 04 - 27

Ort och datum

Ulrika Lundin

Ulrika Lundin
Ordförande

Åsa Thors

Åsa Thors
Ledamot

Malin Rydén

Malin Rydén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 28

Andreas Vretblom

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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 28 april 2023

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor