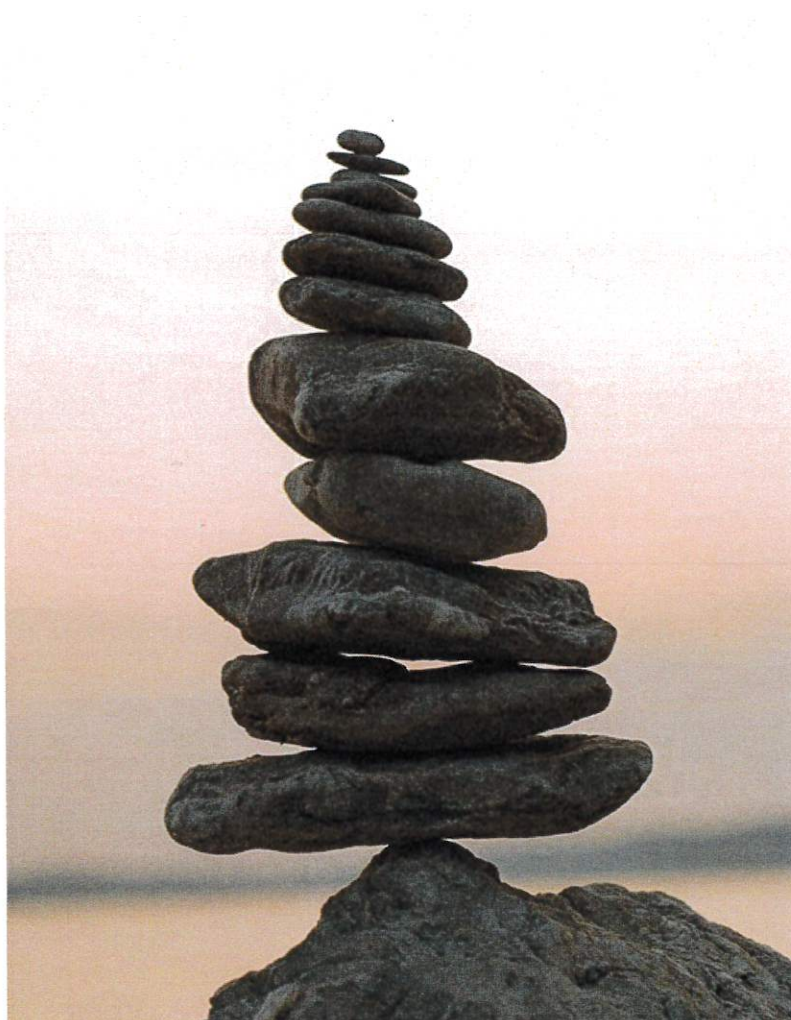


Årsredovisning 2021

BRF SPETSEN 15-16

769627-1217



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPETSEN 15-16

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

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.

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-17 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrika Lundin	ordförande
Anna Bergman	ledamot
Anne Helena Gunnarsson (avgått 2022-02-28 pga flytt)	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 2021-05-17. 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.

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.

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

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

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Anledningen till överskottet beror främst på högre intäkter i samband med lägre underhållskostnader. 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 2021 minskat i jämförelse med år 2020.

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 höjdes med 4% den 1 januari 2021. I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 552 566	2 460 077	2 306 761	2 244 410
Resultat efter fin. poster	159 269	-1 200 786	-6 462 783	-1 563 906
Soliditet, %	12	12	14	27
Yttre fond	0	0	0	0
Taxeringsvärde	41 965 000	41 965 000	41 965 000	31 913 000
Bostadsyta, kvm	3 051	3 051	3 051	3 051
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	682	637	627
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 012	12 134	12 224	10 964
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	1,68	1,96	1,99
Belåningsgrad, %	87,56	87,79	87,80	78,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	36 655 175	-	-	36 655 175
Upplåtelseavgifter	665 253	-	-	665 253
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-31 108 456	-1 200 786	-	-32 309 242
Årets resultat	-1 200 786	1 200 786	159 269	159 269
Eget kapital	5 011 186	0	159 269	5 170 455

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 309 242
Årets resultat	159 269
Totalt	<u>-32 149 973</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 895
Balanseras i ny räkning	-32 275 868
	<u><u>-32 149 973</u></u>

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

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 552 566	2 452 758
Rörelseintäkter		-3	7 320
Summa rörelseintäkter		2 552 563	2 460 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 301 315	-2 442 719
Övriga externa kostnader	7	-192 311	-204 649
Personalkostnader	8	-70 965	-70 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 836	-313 828
Summa rörelsekostnader		-1 878 427	-3 032 163
RÖRELSERESULTAT		674 136	-572 086
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-514 867	-628 700
Summa finansiella poster		-514 867	-628 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 269	-1 200 786
ÅRETS RESULTAT		159 269	-1 200 786

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	41 858 342	42 172 178
Summa materiella anläggningstillgångar		41 858 342	42 172 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 858 342	42 172 178
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 344	24 134
Övriga fordringar	11	2 785	78 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 404	58 144
Summa kortfristiga fordringar		68 533	160 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		403 295	192 603
Summa kassa och bank		403 295	192 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		471 828	352 955
SUMMA TILLGÅNGAR		42 330 170	42 525 133

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
Summa bundet eget kapital		37 320 428	37 320 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 309 242	-31 108 456
Årets resultat		159 269	-1 200 786
Summa fritt eget kapital		-32 149 973	-32 309 242
SUMMA EGET KAPITAL		5 170 455	5 011 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	15 559 887	29 702 428
Summa långfristiga skulder		15 559 887	29 702 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	21 090 041	7 318 800
Leverantörsskulder		162 254	62 943
Skatteskulder		7 289	87 270
Övriga kortfristiga skulder		3 690	1 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	336 554	340 538
Summa kortfristiga skulder		21 599 828	7 811 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 330 170	42 525 133

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	192 603	1 501 047
Resultat efter finansiella poster	159 269	-1 200 786
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	313 836	313 828
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	473 105	-886 958
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	91 819	-103 228
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 068	-44 158
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	581 992	-1 034 344
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-371 300	-274 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-371 300	-274 100
Årets kassaflöde	210 692	-1 308 444
Likvida medel vid årets slut	403 295	192 603

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 %
---------	-----

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

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Avgiften är baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, som för år 2021 uppgår till 1 459 kr. För lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

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

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	10 184	31 760
Hysesintäkter, bostäder	312 828	303 807
Hysesintäkter, lokaler	44 112	43 994
Hysesintäkter, p-platser	196 529	184 644
Årsavgifter, bostäder	1 945 308	1 870 488
Övriga intäkter	43 602	25 385
Summa	2 552 563	2 460 077

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	149 032	147 009
Snöröjning/sandning	122 690	53 351
Trädgårdsarbete	0	18 781
Summa	271 722	219 141

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	108 062	103 941
Underhåll	0	1 243 068
Summa	108 062	1 347 008

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	77 292	74 571
Sophämtning	83 251	75 323
Uppvärmning	442 328	423 401
Vatten	158 102	146 032
Summa	760 974	719 327

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsavgift/-skatt	80 436	78 816
Fastighetsförsäkringar	37 943	36 795
TV/Bredband	42 179	41 632
Summa	160 558	157 243

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	5 619	3 847
Ekonomisk förvaltning	106 281	91 658
Konsultkostnader	20 274	692
Pant- och överlåtelsekostnad	19 037	10 565
Revisionsarvoden	16 182	16 184
Serviceavgift till brf-organisation	6 120	5 990
Övriga externa kostnader	18 798	75 713
Summa	192 311	204 649

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	16 965	16 967
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Summa	70 965	70 967

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	514 629	623 740
Övriga räntekostnader	238	4 960
Summa	514 867	628 700

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	-2 063 057	-1 749 229
Årets avskrivning	-313 836	-313 828
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 376 893</u>	<u>-2 063 057</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>41 858 342</u></u>	<u><u>42 172 178</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	12 852 463	12 852 463
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 165 000	26 165 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	41 965 000	41 965 000
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 828	78 074
Övriga fordringar	957	0
Summa	2 785	78 074
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	16 049	15 473
Förvaltning	22 353	21 893
TV/Bredband	10 852	10 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 150	10 234
Summa	57 404	58 144

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

Årsredovisning 2021

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	Rörligt	0,94 %	7 275 000	7 375 000
Swedbank Hypotek AB	2022-05-25	1,13 %	4 859 754	4 949 154
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,95 %	8 760 887	8 800 887
Swedbank Hypotek AB	2028-05-24	1,42 %	8 806 787	8 896 187
Stadshypotek AB (omlagt till Swedbank 2021)			0	7 000 000
Swedbank Hypotek AB	2024-05-24	0,91 %	6 947 500	0
Summa			36 649 928	37 021 228
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>21 090 041</i>	<i>7 318 800</i>

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 2022 omsätts vid förfall.

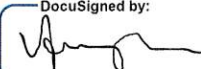
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	7 951	6 225
Förutbetalda avgifter/hyror	209 893	213 631
Uppvärmning	63 960	51 885
Utgiftsräntor	14 241	24 434
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 509	34 363
Summa	336 554	340 538

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	37 667 000	37 667 000
Summa	37 667 000	37 667 000

Brf Spetsen 15-16
769627-1217

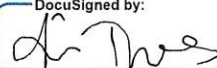
Årsredovisning 2021

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

DocuSigned by:

F3C07E6B91BA4AE...

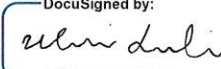
Anna Bergman

Ledamot

DocuSigned by:

5D5AB58F0449428...

Åsa Thors

Ledamot

DocuSigned by:

AFBC01D121AF428...

Ulrika Lundin

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

DocuSigned by:

3EDDA7BE2F7E415...

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 2021. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-18 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 2021 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 utvärderar, 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Umeå

KPMG AB

DocuSigned by:

Andreas Vretblom

3EDDA7BE2F7E415...
Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor