



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@rbekonomi.se
www.rbekonomi.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 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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 Kassafloresanalysen.

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
Belopp vid årets ingång	36 655 175	665 253	0	-23 081 767	-1 563 906	12 674 755
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
Belopp vid årets utgång	36 655 175	665 253	0	-24 645 673	-6 462 783	6 211 972

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
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 306 761	2 244 410
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 306 761	2 244 410
Rörelsens kostnader			
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
Summa rörelsens kostnader		-8 077 633	-3 140 480
Rörelseresultat		-5 770 872	-896 070
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-691 911	-667 836
Summa finansiella poster		-691 911	-667 836
Årets resultat		-6 462 783	-1 563 906

BALANSRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
Summa bundet eget kapital		37 320 428	37 320 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 645 673	-23 081 767
Årets resultat		-6 462 783	-1 563 906
Summa fritt eget kapital		-31 108 456	-24 645 673
Summa eget kapital		6 211 972	12 674 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	37 065 928	33 320 324
Summa långfristiga skulder		37 065 928	33 320 324
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		766 278	679 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 044 178	46 674 162

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 770 872	-896 070
Avskrivningar	313 828	313 828
Erlagd ränta	-691 911	-667 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 148 955	-1 250 078
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 160 872	-1 237 975
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	3 952 648	0
Amortering långfristiga lån	-107 052	-129 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 845 596	-129 408
Förändring av likvida medel	-2 315 276	-1 367 383
Likvida medel vid årets början	3 816 323	5 183 706
Likvida medel vid årets slut	1 501 047	3 816 323

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. lanspråktagande 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
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 306 761	2 244 410

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel	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
	Summa driftkostnader	7 464 157	2 542 730

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
	Summa övriga externa kostnader	228 681	212 955

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	54 000	54 000
	Sociala avgifter	16 967	16 967
	Summa personalkostnader	70 967	70 967

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
	Utgående redovisat värde	42 486 006	42 799 834
	Redovisat värde byggnader	29 633 543	29 947 371
	Redovisat värde mark	12 852 463	12 852 463
	Summa redovisat värde	42 486 006	42 799 834

NOTER

Taxeringsvärde				
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		41 965 000	31 913 000	
varav byggnader:		26 165 000	19 690 000	
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkringspremier	14 866	13 712	
	Kabel-TV	10 408	10 159	
	Ekonomisk förvaltning	21 033	20 520	
	Övriga förutbetalda kostnader	10 176	9 960	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 483	54 351	
Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31	
	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	
	Summa långfristiga skulder	37 295 328	33 449 732	
Kreditgivare				
	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
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
Summa			229 400	37 295 328
Avgår kortfristig del				229 400
Summa långfristiga skulder				37 065 928
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31	
	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	
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 357	324 671	

NOTER

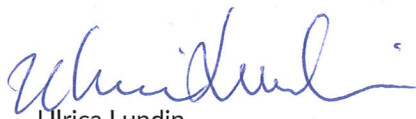
Övriga noter

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

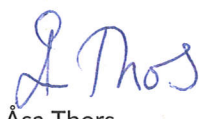
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 revisionsssed 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 revisorssed 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 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 den 11 maj 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor