



Årsredovisning 2018

Brf Spetsen 15-16

Org. 769627-1217

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

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
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 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie) föreningsstämma, 2018-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nordlund	ledamot/ordf
Åsa Thors	ledamot
Anna Bergman	ledamot
Anne Gunnarsson	ledamot
Emilia Nordlund	ledamot

Till **revisor** har Marcus Holmberg, KPMG valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13. 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 2018 är en förlust som till största delen beror på planerat underhåll. Jämfört med föregående år resultatet bättre.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 ökat då föreningen tog ett nytt lån om 7 Mkr under 2017.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 313 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -3 866 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 april 2018. I samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 7 % fr.o.m. 1 april 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Relining av stammar	1 213
Uppmärkning parkeringsplatser	28

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

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 655 175	665 253	0	-18 902 923	-4 178 844	14 238 661
Avsättning till yttre fond			95 739	-95 739		
Ianspråktagande yttre fond			-95 739	95 739		
Balanseras i ny räkning				-4 178 844	4 178 844	
Årets resultat					-1 563 906	-1 563 906
Belopp vid årets utgång	36 655 175	665 253	0	-23 081 767	-1 563 906	12 674 755

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 244	2 131	2 126	2 157	1 268
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 564	-4 179	-14 799	-4 194	90
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-1 250	-3 866	-14 486	-3 881	272
Soliditet, %	27,2	29,4	40,4	54,9	57,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	596	596	596	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 195	12 242	9 730	9 762	9 990
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 363	13 363	13 363	13 363	13 368
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,99	2,09	2,10	2,25	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	78,2	77,9	61,7	61,4	61,1

* 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	-23 081 767
Årets resultat	-1 563 906
	<hr/>
	-24 645 673
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	95 739
Ur yttre fond ianspråktagas	-95 739
I ny räkning överföres	-24 645 673
	<hr/>
	-24 645 673

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

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 244 410	2 131 003
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 244 410	2 131 003
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 542 730	-5 143 177
Övriga externa kostnader	4	-212 955	-153 865
Personalkostnader	5	-70 967	-70 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 828	-313 339
Summa rörelsens kostnader		-3 140 480	-5 681 348
Rörelseresultat		-896 070	-3 550 345
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-667 836	-628 499
Summa finansiella poster		-667 836	-628 499
Årets resultat		-1 563 906	-4 178 844

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 799 834	43 113 662
Summa materiella anläggningstillgångar		42 799 834	43 113 662
Summa anläggningstillgångar		42 799 834	43 113 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 133	1 565
Övriga fordringar		521	5 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 351	87 144
Summa kortfristiga fordringar		58 005	93 910
Kassa och bank		3 816 323	5 183 707
Summa omsättningstillgångar		3 874 328	5 277 617
SUMMA TILLGÅNGAR		46 674 162	48 391 279

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
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		-23 081 767	-18 902 923
Årets resultat		-1 563 906	-4 178 844
Summa fritt eget kapital		-24 645 673	-23 081 767
Summa eget kapital		12 674 755	14 238 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	33 320 324	33 449 732
Summa långfristiga skulder		33 320 324	33 449 732
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	129 408	129 408
Leverantörsskulder		73 797	155 088
Aktuell skatteskuld		150 528	148 402
Övriga skulder		679	2 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	324 671	267 019
Summa kortfristiga skulder		679 083	702 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 674 162	48 391 279

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-896 070	-3 550 345
Avskrivningar	313 828	313 339
Erlagd ränta	-667 836	-628 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 250 078	-3 865 505
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 568	1 923
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	33 551	-41 592
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-81 291	7 170
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	61 410	54 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 237 976	-3 843 173
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-139 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-139 630
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	7 000 000
Amortering långfristiga lån	-129 408	-109 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 408	6 890 592
Förändring av likvida medel	-1 367 384	2 907 789
Likvida medel vid årets början	5 183 707	2 275 918
Likvida medel vid årets slut	3 816 323	5 183 707

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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en

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	2018	2017
	Årsavgifter, bostäder	1 719 420	1 633 632
	Hyresintäkter, bostäder	280 339	267 573
	Hyresintäkter, lokaler	51 350	77 084
	Hyresintäkter, parkeringsplatser	165 120	133 788
	Övriga intäkter	28 181	18 926
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 244 410	2 131 003

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	138 839	136 685
	Fastighetsel	70 557	60 788
	Fjärrvärme	443 414	454 036
	Vatten/avlopp	123 734	109 324
	Yttre miljö	46 535	0
	Sophantering	90 161	87 737
	Snöröjning/sandning	107 535	75 216
	Reparationer/underhåll	75 246	42 645
	Planerat underhåll	1 240 302	3 912 446
	Försäkringspremier	32 617	35 223
	Fastighetsavgift/-skatt	75 058	75 470
	Kabel-TV/Bredband	39 662	51 153
	Övriga driftskostnader	59 070	102 454
	Summa driftkostnader	2 542 730	5 143 177

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	83 277	80 287
	Revisionsarvode	13 071	10 728
	Konsultarvoden	75 784	27 319
	IT-tjänster	0	185
	Överlåtelse/pantsätt kostnad	9 729	11 151
	Serviceavg till brf-organisation	5 760	5 760
	Bankkostnader	3 194	3 326
	Övriga externa kostnader	22 140	15 109
	Summa övriga externa kostnader	212 955	153 865

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 235 235	44 095 605
	Inköp	0	139 630
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 235 235	44 235 235
	Ingående avskrivningar	-1 121 573	-808 234
	Årets avskrivningar	-313 828	-313 339
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 435 401	-1 121 573
	Utgående redovisat värde	42 799 834	43 113 662
	Redovisat värde byggnader	29 947 371	30 261 199
	Redovisat värde mark	12 852 463	12 852 463
	Summa redovisat värde	42 799 834	43 113 662
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	31 913 000 19 690 000	31 913 000 19 690 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremier	13 712	13 185
	Fastighetsskötsel	0	34 171
	Kabel-TV	10 159	9 905
	Ekonomisk förvaltning	20 520	20 058
	Övriga förutbetalda kostnader	9 960	9 825
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 351	87 144

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	129 408	129 408
	Amortering inom 2 till 5 år	517 632	517 632
	Amortering efter 5 år	32 802 692	32 932 100
	Summa långfristiga skulder	33 449 732	33 579 140

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek		1,95	40 000	8 880 887
Stadshypotek		2,93		8 940 887
Stadshypotek	2019-06-01	1,20	89 408	8 627 958
Stadshypotek		1,80		7 000 000
Summa			129 408	33 449 732
Avgår kortfristig del				129 408
Summa långfristiga skulder				33 320 324

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	164 640	171 436
	Upplupna räntekostnader	18 553	18 636
	Fjärrvärme	58 299	59 539
	Upplupen el	7 317	5 599
	Övriga upplupna kostnader	75 862	11 809
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 671	267 019

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 667 000	33 667 000
	Summa ställda säkerheter	33 667 000	33 667 000

Umeå den 2019-05-16


Johan Nordlund


Åsa Thors



Anna Bergman


Anne Gunnarsson


Emilia Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG AB


Marcus Holmberg
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 2018.

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 2018 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spetsen 15-16 för år 2018 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 24 maj 2019

KPMG AB



Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor