



Årsredovisning 2017

Brf Spetsen 15-16

Org. 769627-1217

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.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 AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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
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 Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-11-06. 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 65 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 66. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie) föreningsstämma, 2017-06-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Thors	ledamot
Anna Bergman	ledamot
Johan Nordlund	ledamot.
Anne Gunnarsson	ledamot
Emilia Nordlund	ledamot

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

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening. (eller har tecknats av person 1 och person 2)

Händelser under räkenskapsåret

Under året har bostadsrättsföreningen fortsatt att renovera fastigheterna. Alla föreningens fönster och balkongdörrar har bytts. Alla lägenhetsdörrar har även bytts till säkerhetsdörrar. Föreningen har även dragit in fiber som alla boende har tillgång att koppla upp sig mot.

Föreningens resultat för år 2017 är -4 179 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -14 799 Kkr. Förändringen beror främst på minskade underhåll under året.

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

I resultatet för år 2017 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.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 2 908 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen har tagit ett nytt lån om 7 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 109 Kkr Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 7 % fr.o.m. 1 april 2018.

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

Genomförd åtgärd

Dränering kring Furugränd 2
Byte av fönster och balkongdörrar i alla lägenheter
Byte av lägenhetsdörrar, 54 st
Indragning av fiber, Umenet

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 6 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.
Relining av stammar	2018	1 000
Renovering av balkonger	2018-	5 000

AT

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 655 175	665 253	0	-4 104 089	-14 798 834	18 417 505
Avsättning till yttre fond			95 739	-95 739		
Ianspråktagande yttre fond			-95 739	95 739		
Balanseras i ny räkning				-14 798 834	14 798 834	
Årets resultat					-4 178 844	-4 178 844
Belopp vid årets utgång	36 655 175	665 253	0	-18 902 923	-4 178 844	14 238 661

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 131	2 126	2 157	1 268
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 179	-14 799	-4 194	90
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-3 866	-14 486	-3 881	272
Soliditet, %	29,4	40,4	54,9	57,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	596	596	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 242	9 730	9 762	9 990
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 363	13 363	13 363	13 368
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,09	2,10	2,25	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	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	-18 902 923
Årets resultat	-4 178 844
	<hr/>
	-23 081 767
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	95 739
Ur yttre fond ianspråktagas	-95 739
I ny räkning överföres	-23 081 767
	<hr/>
	-23 081 767

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.

GA

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 131 003	2 126 484
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 131 003	2 126 484
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 143 177	-15 776 213
Övriga externa kostnader	4	-153 865	-203 468
Personalkostnader	5	-70 967	-70 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 339	-312 837
Summa rörelsens kostnader		-5 681 348	-16 363 485
Rörelseresultat		-3 550 345	-14 237 001
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	37
Räntekostnader		-628 499	-561 870
Summa finansiella poster		-628 499	-561 833
Resultat efter finansiella poster		-4 178 844	-14 798 834
Årets resultat		-4 178 844	-14 798 834

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 113 662	43 287 371
Summa materiella anläggningstillgångar		43 113 662	43 287 371
Summa anläggningstillgångar		43 113 662	43 287 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 565	3 488
Övriga fordringar		5 201	4 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 144	46 008
Summa kortfristiga fordringar		93 910	54 242
Kassa och bank		5 183 707	2 275 918
Summa omsättningstillgångar		5 277 617	2 330 160
SUMMA TILLGÅNGAR		48 391 279	45 617 531

AT

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
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	-18 902 923	-4 104 089
Årets resultat	-4 178 844	-14 798 834
Summa fritt eget kapital	-23 081 767	-18 902 923
Summa eget kapital	14 238 661	18 417 505
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	33 449 732	26 599 140
Summa långfristiga skulder	33 449 732	26 599 140
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	129 408	89 408
Leverantörsskulder	155 088	147 918
Aktuell skatteskuld	148 402	143 964
Övriga skulder	2 969	-1 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 267 019	220 853
Summa kortfristiga skulder	702 886	600 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 391 279	45 617 531

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 550 345	-14 237 001
Avskrivningar	313 339	312 837
Erhållen ränta mm	0	37
Erlagd ränta	-628 499	-561 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 865 505	-14 485 997
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 923	-2 885
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-41 592	45 291
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	7 170	17 873
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	54 831	-26 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 843 173	-14 452 043
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-139 630	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 630	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	7 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-109 408	-89 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 890 592	-89 408
Förändring av likvida medel	2 907 789	-14 541 451
Likvida medel vid årets början	2 275 918	16 817 369
Likvida medel vid årets slut	5 183 707	2 275 918

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 1 315 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	2017	2016
	Årsavgifter, bostäder	1 633 632	1 630 753
	Hyresintäkter, bostäder	267 573	253 047
	Hyresintäkter, lokaler	77 084	76 185
	Hyresintäkte, p-platser	133 788	154 188
	Övriga intäkter	18 926	12 311
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 131 003	2 126 484

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	136 685	92 107
	Fastighetsel	60 788	79 470
	Fjärrvärme	454 036	408 408
	Vatten/avlopp	109 324	128 620
	Sophantering	87 737	74 891
	Snöröjning/sandning	75 216	38 651
	Reparationer/underhåll	42 645	143 350
	Planerat underhåll	3 912 446	14 620 450
	Fastighetsförsäkring	35 223	39 908
	Fastighetsavgift/-skatt	75 470	72 932
	Kabel-TV/Bredband	51 153	38 176
	Övriga driftskostnader	102 454	39 250
	Summa driftkostnader	5 143 177	15 776 213
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	80 287	79 631
	Revisionsarvode	10 728	10 218
	Konsultarvoden	27 319	85 871
	IT-tjänster	185	302
	Överlåtelse/pantsätt kostnad	11 151	10 155
	Serviceavg till brf-organisation	5 760	5 760
	Bankkostnader	3 326	3 380
	Övriga externa kostnader	15 109	8 151
	Summa övriga externa kostnader	153 865	203 468
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	54 000	54 000
	Sociala kostnader	16 967	16 967
	Summa personalkostnader	70 967	70 967

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	44 095 605	44 095 605		
	Inköp	139 630	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 235 235	44 095 605		
	Ingående avskrivningar	-808 234	-495 397		
	Årets avskrivningar	-313 339	-312 837		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 121 573	-808 234		
	Utgående redovisat värde	43 113 662	43 287 371		
	Redovisat värde byggnader	30 261 199	30 475 471		
	Redovisat värde mark	12 852 463	12 811 900		
	Summa redovisat värde	43 113 662	43 287 371		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	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	2017-12-31	2016-12-31		
	Försäkringspremier	13 185	16 537		
	Fastighetsskötsel	34 171	0		
	Kabel-TV	9 905	9 748		
	Ekonomisk förvaltning	20 058	19 723		
	Övriga förutbetalda kostnader	9 825	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 144	46 008		
Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Amortering inom 1 år	129 408	89 408		
	Amortering inom 2 till 5 år	517 632	357 632		
	Amortering efter 5 år	32 932 100	26 241 508		
	Summa långfristiga skulder	33 579 140	26 688 548		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2018	2017-12-31
	Stadshypotek		1,95	40 000	8 920 887
	Stadshypotek		2,93		8 940 887
	Stadshypotek	2019-06-01	1,20	89 408	8 717 366
	Stadshypotek		1,80		7 000 000
	Summa			129 408	33 579 140
	Avgår kortfristig del				129 408
	Summa långfristiga skulder				33 449 732

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	171 436	195 704
	Upplupna räntekostnader	18 636	8 220
	Fjärrvärme	59 539	0
	Upplupen el	5 599	0
	Övriga upplupna kostnader	11 809	16 929
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 019	220 853

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 667 000	26 823 000
	Summa ställda säkerheter	33 667 000	26 823 000

Umeå den 2018-05-29



Johan Nordlund



Åsa Thors



Anna Bergman



Anne Gunnarsson



Emilia Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2018.

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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 31 maj 2018

KPMG AB



Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor

