

Årsredovisning 2023

Brf Spetsen 15-16

769627-1217



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spetsen 15-16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spetsen 15	2014	Umeå
Spetsen 16	2014	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus, innehållande 49 bostadsrätter, 5 hyresrätter samt 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 3116 kvm, varav 3051 utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta. I föreningens finns 42 parkeringsplatser som endast hyrs ut till boende.

Lägenhetsfördelning:

8st 1 rum och kök

36st 2 rum och kök

10st 3 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Lars Forsgren	Ordförande
Erik Sandberg-Ställ	Styrelseledamot
Malin Rydén	Styrelseledamot
Ulrika Lundin	Styrelseledamot

Revisorer

Andreas Vretblom Auktoriserad Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Åtgärder mot skadedjur, duvor.

2019-2020 ● Balkongreovering

2018-2019 ● Relining av stammar

2017 ● Dränering, Furugränd 2
Byte fönster- och balkongdörrar till samtliga lägenheter
Byte lägenhetsdörrar, 54 st
Fiberinstallation

2015-2016 ● Stambyte

2015 ● Badrumsreovering
Byte elledningar
Dränering

Planerade underhåll

Föreningen har inget planerat underhåll för det kommande räkenskapsåret.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen håller på att ta fram en underhållsplan men den kommer inte vara klar under detta räkenskapsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Under året har 3 av föreningens lån löpt ut och vid omläggning av dessa medföljde en kraftig ökning av räntan. För att möta de ökade kostnaderna som belastar föreningen med ökad ränta samt ökade driftskostnader har årsavgifterna höjts två gånger under året med 15% 2023-01-01 samt 2023-07-01 även då med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 012 813	2 545 930	2 552 566	2 460 077
Resultat efter fin. poster	-189 792	144 949	159 269	-1 200 786
Soliditet (%)	12	13	12	12
Yttre fond	257 199	125 895	-	-
Taxeringsvärde	43 768 000	43 768 000	41 965 000	41 965 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	877	709	709	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	76,4	76,2	76,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 052	13 215	13 361	13 497
Skuldsättning per kvm totalyta	11 489	11 633	11 762	11 881
Sparande per kvm totalyta	69	147	152	114
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	25	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	136	142	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	52	51	47
Energikostnad per kvm totalyta	239	215	217	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,55	1,40	1,68
Räntekänslighet (%)	14,89	18,63	18,84	19,79

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat härrör från ökade driftkostnader, snöröjning och höjda räntekostnader.

Åtgärder för framtiden är höjda hyror och avgifter som ska täcka eventuellt ytterligare höjda kostnader. Vi ser även över alla leverantörsavtal för att undersöka möjligheten att byta leverantörer till billigare.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 655 175	-	-	36 655 175
Upplåtelseavgifter	665 253	-	-	665 253
Fond, yttre underhåll	125 895	-	131 304	257 199
Balanserat resultat	-32 275 868	144 949	-131 304	-32 262 223
Årets resultat	144 949	-144 949	-189 792	-189 792
Eget kapital	5 315 404	0	-189 792	5 125 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 262 223
Årets resultat	-189 792
Totalt	-32 452 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 304
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 612
Balanseras i ny räkning	-32 497 707
	-32 452 015

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 012 813	2 545 929
Summa rörelseintäkter		3 012 813	2 545 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 703 117	-1 303 694
Övriga externa kostnader	7	-159 608	-144 617
Personalkostnader	8	-70 965	-70 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 004	-314 350
Summa rörelsekostnader		-2 253 694	-1 833 626
RÖRELSERESULTAT		759 119	712 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 944	-567 356
Summa finansiella poster		-948 911	-567 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-189 792	144 949
ÅRETS RESULTAT		-189 792	144 949

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	41 230 670	41 544 506
Maskiner och inventarier	10	24 184	30 352
Summa materiella anläggningstillgångar		41 254 854	41 574 858
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 254 854	41 574 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 415	39 336
Övriga fordringar		3 537	4 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 021	60 961
Summa kortfristiga fordringar		88 973	104 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		235 013	412 068
Summa kassa och bank		235 013	412 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		323 986	516 374
SUMMA TILLGÅNGAR		41 578 840	42 091 232

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
Fond för yttre underhåll		257 199	125 895
Summa bundet eget kapital		37 577 627	37 446 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 262 223	-32 275 868
Årets resultat		-189 792	144 949
Summa fritt eget kapital		-32 452 015	-32 130 919
SUMMA EGET KAPITAL		5 125 612	5 315 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 083 962	15 365 487
Summa långfristiga skulder		24 083 962	15 365 487
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 717 212	20 882 991
Leverantörsskulder		207 362	152 619
Skatteskulder		7 337	8 486
Övriga kortfristiga skulder		2 501	2 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	434 854	363 942
Summa kortfristiga skulder		12 369 266	21 410 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 578 840	42 091 232

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	759 119	712 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	320 004	314 350
	1 079 123	1 026 653
Erhållen ränta	33	1
Erlagd ränta	-944 588	-534 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 568	492 158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 333	-35 773
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120 348	-15 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 249	441 089
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-30 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 866
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-447 304	-401 450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 304	-401 450
ÅRETS KASSAFLÖDE	-177 055	8 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	412 068	403 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	235 013	412 068

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 404 764	1 945 308
Hysesintäkter, bostäder	324 204	317 508
Hysesintäkter, lokaler	50 281	45 360
Hysesintäkter, p-platser	184 542	201 535
Övriga intäkter	16 275	17 611
Pant- och överlåtelseavgifter	19 744	10 120
Avgift andrahandsupplåtelse	11 991	8 487
Vidarefakturering	1 012	0
Summa	3 012 813	2 545 929

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturering	1 012	0
Fastighetsskötsel	157 472	153 980
Besiktning och service	66 020	0
Trädgårdsarbete	0	492
Snöröjning/sandning	305 621	150 920
Summa	530 126	305 392

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	59 749	82 346
Underhåll	85 612	0
Summa	145 360	82 346

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	84 267	81 168
Uppvärmning	496 014	424 205
Vatten	164 331	163 130
Sophämtning	104 469	81 214
Summa	849 081	749 717

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 200	39 191
Kabel-TV	47 863	43 342
Fastighetsskatt	87 486	83 706
Summa	178 549	166 239

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	5 629	4 337
Revisionsarvoden	24 896	19 294
Ekonomisk förvaltning	94 464	89 412
Pant- och överlåtelsekostnader	19 744	10 120
Konsultkostnader	4 942	11 931
Serviceavgift Bostadsrätterna	6 962	6 872
Bankkostnader	2 971	2 651
Summa	159 608	144 617

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Sociala avgifter	16 965	16 965
Summa	70 965	70 965

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 235 235	44 235 235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 235 235	44 235 235
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 690 729	-2 376 893
Årets avskrivning	-313 836	-313 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 004 565	-2 690 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 230 670	41 544 506
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 852 463</i>	<i>12 852 463</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 968 000	27 968 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	43 768 000	43 768 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 866	0
Inköp	0	30 866
Utgående anskaffningsvärde	30 866	30 866
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-514	0
Avskrivningar	-6 168	-514
Utgående avskrivning	-6 682	-514
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 184	30 352

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 852	8 899
Försäkringspremier	19 051	16 530
TV/Bredband	12 586	11 916
Förvaltning	24 532	23 616
Summa	66 021	60 961

NOT 12, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-05-25	4,01 %	7 075 000	7 175 000
Swedbank Hypotek AB	2024-02-28	5,32 %	4 703 304	4 792 704
Stadshypotek AB	2025-06-01	4,35 %	8 657 383	8 720 887
Swedbank Hypotek AB	2028-05-24	1,42 %	8 627 987	8 717 387
Swedbank Hypotek AB	2024-05-24	0,91 %	6 737 500	6 842 500
Summa			35 801 174	36 248 478
Varav kortfristig del			11 717 212	20 882 991

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 447 134 kr.

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.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 281	0
El	8 659	10 015
Uppvärmning	72 905	62 332
Utgiftsräntor	51 456	47 100
Förutbetalda avgifter/hyror	262 553	234 495
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	434 854	363 942

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 667 000	37 667 000

Underskrifter

Umeå, 2024-04-26

Ort och datum


Lars Forsgren
Ordförande



Erik Sandberg-Ställ
Styrelseledamot




Malin Rydén
Styrelseledamot



Ulrika Lundin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26



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 2023.

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 2023 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. Styrelsens ansvar 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. Risker 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 2023 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 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 försumelse 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 revisionssed 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 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 26 april 2024

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor