

Årsredovisning 2024

Brf Spetsen 15-16

769627-1217



 Hkgg8uYdlgg-HyZZL0Kdxge

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spetsen 15-16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

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 fastighet 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 byddes år 1955 och 1959 och har värdeår 1959 och 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 116 kvm, varav 3051 utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta. I föreningen 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 Anders Forsgren	Ordförande
Malin Rydén	Styrelseledamot
Ulrika Lundin	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Vretblom KPMG Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	OVK
2023-2024	●	Åtgärder mot skadedjur, duvor.
2019-2020	●	Balkongrenovering
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	●	Badrumsrenovering Byte elledningar Dränering

Planerade underhåll

- Föreningen har inget planerat underhåll för det kommande räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är positivt.

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 positivt kassaflöde.

Månadsavgifterna höjdes med 20.2% februari 2024.

Förändringar i avtal

Byte av Fastighetsskötsel 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 648 794	3 012 813	2 545 930	2 552 566
Resultat efter fin. poster	395 716	-189 792	144 949	159 269
Soliditet (%)	13	12	13	12
Yttre fond	302 891	257 199	125 895	-
Taxeringsvärde	43 768 000	43 768 000	43 768 000	41 965 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 112	877	709	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	79,8	76,4	76,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 890	13 052	13 215	13 361
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 347	11 489	11 633	11 762
Sparande per kvm totalyta, kr	238	69	147	152
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	26	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	159	136	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	53	52	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	239	215	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	2,63	1,55	1,40
Räntekänslighet (%)	11,60	14,89	18,63	18,84

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	36 655 175	-	-	36 655 175
Upplåtelseavgifter	665 253	-	-	665 253
Fond, yttre underhåll	257 199	-	45 692	302 891
Balanserat resultat	-32 262 223	-189 792	-45 692	-32 497 707
Årets resultat	-189 792	189 792	395 716	395 716
Eget kapital	5 125 612	0	395 716	5 521 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 497 707
Årets resultat	395 716
Totalt	-32 101 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 304
Balanseras i ny räkning	-32 233 295
	-32 101 991

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 648 794	3 012 813
Summa rörelseintäkter		3 648 794	3 012 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 500 011	-1 703 117
Övriga externa kostnader	7	-151 529	-159 608
Personalkostnader	8	-106 450	-70 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 004	-320 004
Summa rörelsekostnader		-2 077 994	-2 253 694
RÖRELSERESULTAT		1 570 800	759 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 175 129	-948 944
Summa finansiella poster		-1 175 084	-948 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		395 716	-189 792
ÅRETS RESULTAT		395 716	-189 792

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	40 916 834	41 230 670
Maskiner och inventarier	10	18 016	24 184
Summa materiella anläggningstillgångar		40 934 850	41 254 854
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 934 850	41 254 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 359	19 415
Övriga fordringar		1 295	3 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 891	66 021
Summa kortfristiga fordringar		91 545	88 973
Kassa och bank			
Kassa och bank		534 220	235 013
Summa kassa och bank		534 220	235 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		625 765	323 986
SUMMA TILLGÅNGAR		41 560 615	41 578 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
Fond för yttre underhåll		302 891	257 199
Summa bundet eget kapital		37 623 319	37 577 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 497 707	-32 262 223
Årets resultat		395 716	-189 792
Summa fritt eget kapital		-32 101 991	-32 452 015
SUMMA EGET KAPITAL		5 521 328	5 125 612
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 324 187	24 083 962
Summa långfristiga skulder		15 324 187	24 083 962
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 032 429	11 717 212
Leverantörsskulder		155 498	207 362
Skatteskulder		5 297	7 337
Övriga kortfristiga skulder		2 327	2 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	519 549	434 854
Summa kortfristiga skulder		20 715 100	12 369 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 560 615	41 578 840

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 570 800	759 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	320 004	320 004
	1 890 804	1 079 123
Erhållen ränta	45	33
Erlagd ränta	-1 168 590	-944 588
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	722 259	134 568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 572	15 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 078	120 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	743 765	270 249
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-444 558	-447 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-444 558	-447 304
ÅRETS KASSAFLÖDE	299 207	-177 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	235 013	412 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	534 220	235 013

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 048 887	2 404 764
Hysesintäkter, bostäder	339 076	324 204
Hysesintäkter, lokaler	53 556	50 281
Hysesintäkter, p-platser	171 720	184 542
Övriga intäkter	16 692	16 275
Pant- och överlåtelseavgifter	9 862	19 744
Avgift andrahandsupplåtelse	9 001	11 991
Vidarefakturering	0	1 012
Summa	3 648 794	3 012 813

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering	0	1 012
Fastighetsskötsel	162 872	157 472
Besiktning och service	0	66 020
Snöröjning/sandning	183 869	305 621
Summa	346 741	530 126

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	76 961	59 749
Underhåll	0	85 612
Summa	76 961	145 360

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	83 085	84 267
Uppvärmning	495 658	496 014
Vatten	183 781	164 331
Sophämtning	127 355	104 469
Summa	889 879	849 081

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 386	43 200
Kabel-TV	50 344	47 863
Fastighetsskatt	89 700	87 486
Summa	186 430	178 549

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	2 964	5 629
Revisionsarvoden	31 122	24 896
Ekonomisk förvaltning	98 127	94 464
Pant- och överlåtelsekostnader	9 862	19 744
Konsultkostnader	0	4 942
Serviceavgift Bostadsrätterna	6 270	6 962
Bankkostnader	3 184	2 971
Summa	151 529	159 608

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	81 000	54 000
Sociala avgifter	25 450	16 965
Summa	106 450	70 965

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 235 235	44 235 235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 235 235	44 235 235
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 004 565	-2 690 729
Årets avskrivning	-313 836	-313 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 318 401	-3 004 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 916 834	41 230 670
<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	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 866	30 866
Utgående anskaffningsvärde	30 866	30 866
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 682	-514
Avskrivningar	-6 168	-6 168
Utgående avskrivning	-12 850	-6 682
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 016	24 184

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 270	9 852
Försäkringspremier	19 527	19 051
Kabel-TV	12 648	12 586
Förvaltning	25 446	24 532
Summa	63 891	66 021

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-05-25	4,01 %	6 975 000	7 075 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,04 %	4 613 904	4 703 304
Stadshypotek AB	2025-06-01	4,35 %	8 570 375	8 657 383
Swedbank Hypotek AB	2028-05-24	1,42 %	8 538 587	8 627 987
Swedbank Hypotek AB	2025-05-28	3,03 %	6 658 750	6 737 500
Summa			35 356 616	35 801 174
Varav kortfristig del			20 032 429	11 717 212

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 002 576 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 281
El	7 593	8 659
Uppvärmning	65 679	72 905
Utgiftsräntor	57 995	51 456
Vatten	47 767	0
Renhållning	23 747	0
Förutbetalda avgifter/hyror	306 768	262 553
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	519 549	434 854

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 667 000	37 667 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå kommun

Lars Anders Forsgren
Ordförande

Malin Rydén
Styrelseledamot

Ulrika Lundin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.05.2025 09:14

DOCUMENT ID:

HyZZLOKdxge

ENVELOPE ID:

Hkkg8uYdlgg-HyZZLOKdxge

DOCUMENT NAME:

Brf Spetsen 15-16, 769627-1217 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Forsgren larfor72@hotmail.se	Signed Authenticated	07.05.2025 09:16 07.05.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.218.71
2. MALIN RYDÉN ryden1972@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:19 07.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.32.204
3. ULRIKA LUNDIN ulrica_grundberg@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:04 07.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.155.30
4. ANDREAS VRETBLOM andreas.vretblom@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 13:12 07.05.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16, org. nr 769627-1217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlopande 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 samma dag som vår digitala signatur

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.05.2025 09:14

DOCUMENT ID:

SybIOFdxxg

ENVELOPE ID:

SJe80Y_gle-SybIOFdxxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS VRETBLOM	 Signed	07.05.2025 13:13	eID	Swedish BankID
andreas.vretblom@kpmg.se	Authenticated	07.05.2025 13:13	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed