

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------------|------------|
| Andreas Olov Linderstrand | Ordförande |
| Agneta Marie Björklund | Ledamot |
| Katja M E Camacho Hakkarainen | Ledamot |
| Anna Theresia Malmberg | Ledamot |
| Anders Patrik Moberg | Ledamot |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Turid Maria Egilsdotter Sundvall | Suppleant |
|----------------------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|----------------|
| Jonas Jonasson | Ordinarie Extern | Trevi Revision |
|----------------|------------------|----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|----------|
| Olivedal 3:11 | 2012 | Göteborg |

Föreningen äger fastigheten Olivedal 3:11, med adress Övre Djupedalsgatan 5 , 5A, 5B och 5C. Fastigheten totalrenoverades i början av 70-talet.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

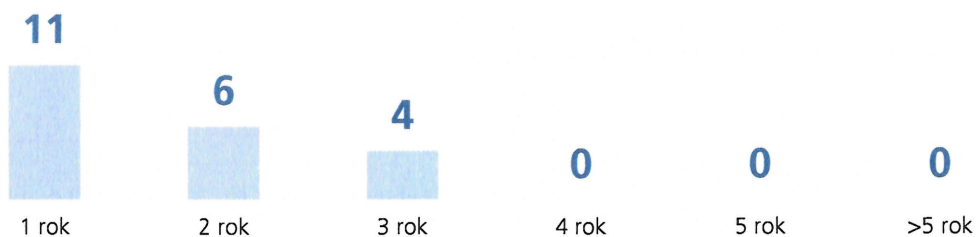
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 035 m², varav 1 035 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024.

Övrig information

Fastighetens underhåll följer den underhållsplan som togs fram i samband med ombildningen till bostadsrätt.

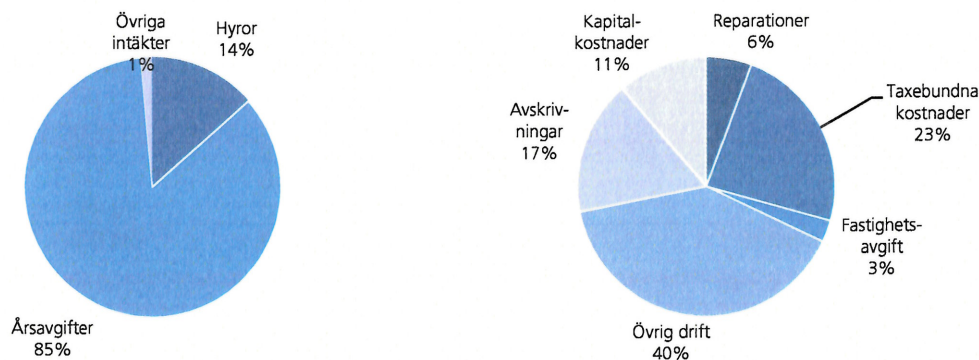
Styrelsen gör bedömningen att underhållsplanen i dagsläget är finansierad och att avgifterna kommer att följa föreningens ekonomiska plan.

Föreningens ekonomi

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 400 248 | 2 700 748 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 915 057 | 965 632 |
| Finansiella intäkter | 0 | 11 255 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 698 992 | 0 |
| Medlemsinsatser | 0 | 125 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 91 167 | 22 711 |
| | 1 705 216 | 1 124 598 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 740 983 | 891 876 |
| Finansiella kostnader | 117 007 | 114 001 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 378 281 |
| Minskning av långfristiga skulder | 40 940 | 40 940 |
| | 898 930 | 1 425 098 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 206 534 | 2 400 248 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 806 286 | -300 500 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2016 erhöll föreningen bygglov för uteplatser, nya fönster samt ny fasadfärg. P.g.a. förseningar har föreningen sökt nytt bygglov som beviljades under räkenskapsåret med identiskt innehåll. Styrelsen har anlitat en projektledare som har belastat årets resultat med en första à-conto betalning, men där det fasta totalbeloppet uppgår till 97 000 kr för fasad och fönster och 95 000 kr för uteplatser. Föreningen höjde avgifterna med 3 procent och hyrorna med 2 procent från januari 2018. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1 procent och hyrorna med 2 procent från januari år 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 753 | 731 | 704 | 757 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 119 | 9 158 | 9 198 | 9 237 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 30 | 27 | 21 | 27 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 138 | 149 | 147 | 127 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 46 | 42 | 52 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 113 | 110 | 133 | 177 |
| Soliditet (%) | 68 | 68 | 68 | 66 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -116 | -177 | -412 | -2 238 |
| Nettoomsättning (tkr) | 915 | 892 | 860 | 840 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 035 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 15 651 474 | 0 | 0 | 15 651 474 |
| Upplåtelseavgifter | 3 389 048 | 0 | 0 | 3 389 048 |
| Egna bostadsrätter | 1 717 577 | 0 | 0 | 1 717 577 |
| Fond för yttre underhåll | 685 930 | 67 200 | -90 800 | 709 530 |
| S:a bundet eget kapital | 21 444 029 | 67 200 | -90 800 | 21 467 629 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -627 161 | -67 200 | -86 287 | -473 675 |
| Årets resultat | -115 966 | -115 966 | 177 087 | -177 087 |
| S:a ansamlad förlust | -743 127 | -183 166 | 90 800 | -650 761 |
| S:a eget kapital | 20 700 902 | -115 966 | 0 | 20 816 868 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat | -115 966 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -559 962 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -67 200 |
| summa balanserat resultat | -743 128 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| att i ny räkning överförs | -743 128 |
|----------------------------------|-----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 914 876 | 892 215 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 181 | 73 417 |
| Summa rörelseintäkter | | 915 057 | 965 632 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -442 347 | -547 350 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -246 068 | -291 958 |
| Personalkostnader | Not 6 | -52 568 | -52 568 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -173 033 | -148 097 |
| Summa rörelsekostnader | | -914 016 | -1 039 973 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 041 | -74 341 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 11 255 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -117 007 | -114 001 |
| Summa finansiella poster | | -117 007 | -102 746 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -115 966 | -177 087 |
| ÅRETS RESULTAT | | -115 966 | -177 087 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 23 294 641 | 23 419 577 |
| Inventarier | Not 9 2 189 673 | 2 237 770 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 25 484 314 | 25 657 347 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga fordringar | 1 717 576 | 1 717 576 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 717 576 | 1 717 576 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 27 201 890 | 27 374 923 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 806 455 | 699 061 |
| Summa kortfristiga fordringar | 806 455 | 699 061 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 2 400 148 | 2 400 000 |
| Avräkningskonto förvaltare | 0 | 248 |
| Summa kassa och bank | 2 400 148 | 2 400 248 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 206 603 | 3 099 309 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 30 408 493 | 30 474 232 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 040 522 | 19 040 522 |
| Egna bostadsrätter | | 1 717 577 | 1 717 577 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 685 930 | 709 530 |
| Summa bundet eget kapital | | 21 444 029 | 21 467 629 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -627 161 | -473 675 |
| Årets resultat | | -115 966 | -177 087 |
| Summa fritt eget kapital | | -743 127 | -650 761 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 20 700 902 | 20 816 868 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12, 13 | 2 500 000 | 9 478 593 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 500 000 | 9 478 593 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12, 13 | 6 937 653 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 116 900 | 18 963 |
| Skatteskulder | | 55 692 | 54 243 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 97 346 | 105 565 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 207 591 | 178 771 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 30 408 493 | 30 474 232 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 100 | 100 |
| Inventarier | 50 | 50 |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 778 919 | 756 240 |
| Hyror bostäder | 123 386 | 120 972 |
| Överlåtelse | 1 138 | 3 360 |
| Pantsättning | 1 792 | 2 683 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 9 642 | 8 960 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| | 914 876 | 892 215 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------|-------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 67 506 |
| Övriga intäkter | 181 | 5 911 |
| | 181 | 73 417 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 43 616 | 29 378 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 5 065 | 250 |
| | Snöröjning/sandning | 4 820 | 850 |
| | Städning entreprenad | 6 027 | 24 880 |
| | Gård | 2 848 | 4 400 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 268 | 2 855 |
| | | 67 644 | 62 614 |
| | Reparationer | | |
| | Hyreslägenheter | 15 425 | 39 324 |
| | Gemensamma utrymmen | 4 750 | 21 406 |
| | Tvättstuga | 36 319 | 0 |
| | Lås | 2 110 | 0 |
| | | 58 604 | 60 730 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 97 750 |
| | | 0 | 97 750 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 30 677 | 27 479 |
| | Värme | 142 796 | 154 381 |
| | Vatten | 32 320 | 47 839 |
| | Sophämtning/renhållning | 37 205 | 25 996 |
| | | 242 998 | 255 695 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 26 404 | 25 266 |
| | Kabel-TV | 4 759 | 0 |
| | Bredband | 13 861 | 17 680 |
| | | 45 024 | 42 946 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 28 077 | 27 615 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 442 347 | 547 350 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 975 | 1 251 |
| | Juridiska åtgärder | 28 848 | 179 365 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 70 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 14 000 | 13 562 |
| | Styrelseomkostnader | 891 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 59 179 | 35 416 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 2 187 | 1 088 |
| | Administration | 16 283 | 9 446 |
| | Konsultarvode | 115 121 | 37 538 |
| | Medlemsavgifter ej avdragsgill | 0 | 8 520 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 340 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | 4 244 | 5 703 |
| | | 246 068 | 291 958 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 40 000 | 40 000 |
| | Sociala kostnader | 12 568 | 12 568 |
| | | 52 568 | 52 568 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 124 936 | 100 000 |
| | Inventarier | 48 097 | 48 097 |
| | | 173 033 | 148 097 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 23 944 577 | 23 944 577 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 23 944 577 | 23 944 577 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -525 000 | -425 000 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -124 936 | -100 000 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -649 936 | -525 000 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 23 294 641 | 23 419 577 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 11 451 000 | 11 451 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 9 600 000 | 9 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 12 800 000 | 12 800 000 |
| | | 22 400 000 | 22 400 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 22 400 000 | 22 400 000 |
| | | 22 400 000 | 22 400 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 2 404 860 | 2 404 860 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 2 404 860 | 2 404 860 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -167 090 | -118 993 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -48 097 | -48 097 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -215 187 | -167 090 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 2 189 673 | 2 237 770 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 69 | 64 |
| | Klientmedel hos SBC | 806 386 | 0 |
| | Avräkning förvaltare | 0 | 698 997 |
| | | 806 455 | 699 061 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 709 530 | 871 330 |
| | Reservering enligt stadgar | 67 200 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 67 200 | 67 200 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -158 000 | -229 000 |
| | Vid årets slut | 685 930 | 709 530 |

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsda g |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| SEB | 1,450 % | 1 611 648 | 1 611 648 | 2019-10-28 |
| SEB | 1,070 % | 2 500 000 | 2 500 000 | 2020-11-28 |
| SEB | 1,350 % | 2 826 005 | 2 866 945 | 2019-03-28 |
| SEB | 1,450 % | 2 500 000 | 2 500 000 | 2019-10-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 9 437 653 | 9 478 593 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -6 937 653 | 0 | |
| | | 2 500 000 | 9 478 593 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 232 953 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

11 322 992

11 322 992

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-12-31

2017-12-31

Ränta

3 347

4 543

Avgifter och hyror

93 999

80 069

Fjärrvärme

0

20 953

97 346

105 565

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

För år 2019 kommer föreningen att byta fönster och renovera fasad. Uteplatser kommer att byggas och finansieras av medlemmarna.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 6 2019



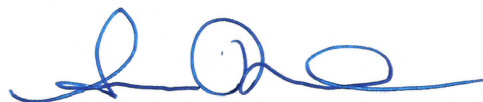
Andreas Olov Linderstrand
Ordförande



Agneta Marie Björklund
Ledamot



Katja M E Camacho Hakkarainen
Ledamot



Anna Theresia Malmberg
Ledamot



Anders Patrik Möberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2019



Jonas Jonasson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Spinnhuset
Org.nr. 716444-1680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Spinnhuset för år 2018. Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brf Spinnhuset för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16/6 2019



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

