

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.

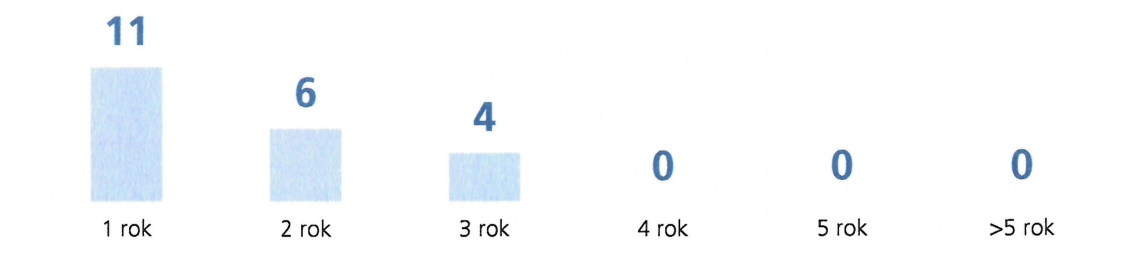
Värdeåret är 1959.

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.

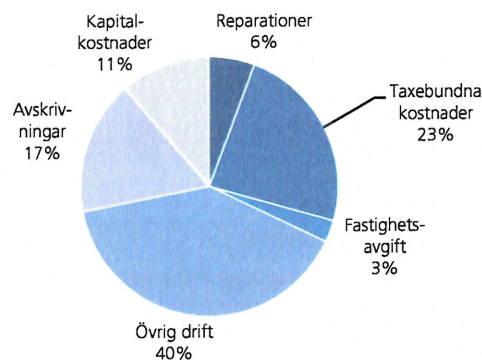
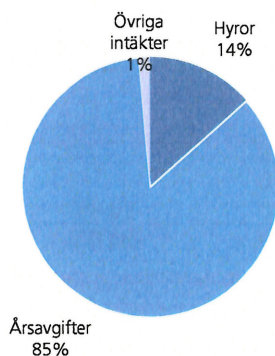
Styrelsen gör bedömningen att underhållsplanen i dagsläget är finansierad och att avgifterna kommer att följa föreningens ekonomiska plan.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
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 BFNAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande 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		
	Hyseslägenheter	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



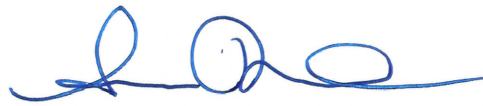
Andreas Olov Linderstrand
Ordförande



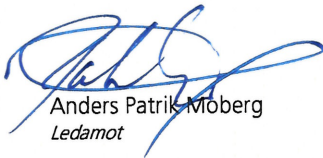
Agneta Marie Björklund
Ledamot



Katja M E Camacho Hakkarainen
Ledamot

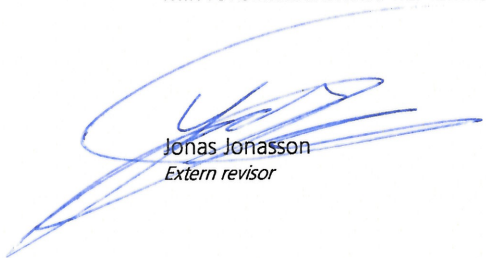


Anna Theresia Malmberg
Ledamot



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:

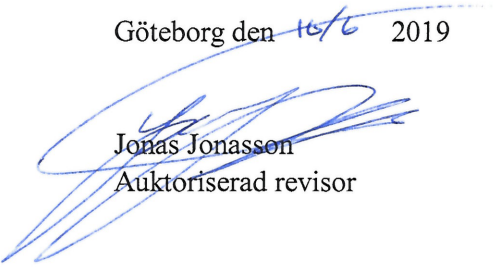
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10/6 2019



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

