

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Frida Emelie Larsson	Ledamot
Andreas Olov Linderstrand	Ledamot
Anna Theresia Malmberg	Ledamot
Anders Patrik Moberg	Ledamot

Agneta Marie Björklund	Suppleant
Turid Maria Egilsdotter Sundvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 3:11	2012	Göteborg

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.

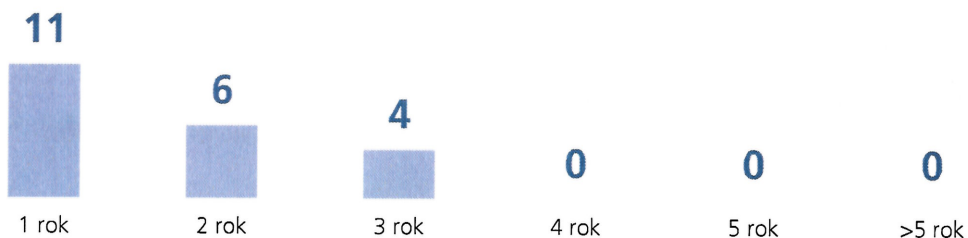
Värdeåret är 1959.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lagningar av bakmurstegel på innergården samt ny puts.	2019 - 2020
Byte av entrédörrar till trapphusen.	2019 - 2020
Byte av fönster.	2019 - 2020
Renovering av tegelfasad mot gatan.	2019 - 2020

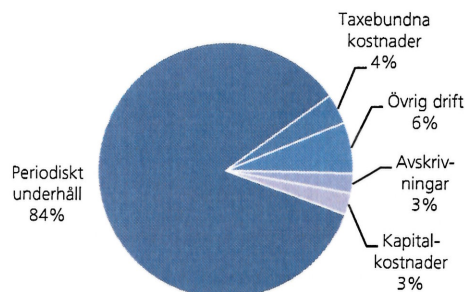
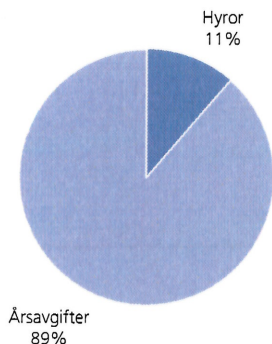
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 206 534	2 400 248
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	892 890	915 057
Minskning kortfristiga fordringar	0	698 992
Kapitaltillskott	1 727 180	0
Ökning av långfristiga skulder	5 959 060	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 333 953	91 167
	9 913 083	1 705 216
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 506 680	740 983
Finansiella kostnader	188 150	117 007
Ökning av materiella anläggningstillgångar	576 625	0
Ökning av kortfristiga fordringar	28 082	0
Minskning av långfristiga skulder	0	40 940
	7 299 536	898 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 820 081	3 206 534
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 613 547	806 286

*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 1 377 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

Enligt föreningens underhållsplan har föreningen låtit utföra renovering av fönstren och fasaden på innergården samt utmed gatan. Föreningen har även tagit fram ett bygglov för nya fönster i äldre stil samt ny fasadfärg och tillbyggnad av uteplatser. Samtliga fönster i fastigheten har bytts. O.A. Tobiasson upphandlades som totalentreprenör. Utöver detta har nya entrédörrar till trapphusen beställts, nya stamledningar för fjärrvärme installerats och värmekällorna i badrummen har monterats om. Styrelsen beslutade att all puts på innergården skulle knäckas ner för att besiktiga bakgårdsteglet vilket visade sig vara i behov av omfattande renovering.

År 2018 blev föreningen ålagd av kommunen att visa att man uppfyller miljöbalken avseende ljud från tekniska installationer. Föreningen fick under året besked från Miljöförvaltningen att man uppfyller miljöbalken.

Föreningens hyresgäst till lägenhet 2 med 3 rum och kök sade upp sitt hyresavtal och årsstämman beslutade att ge styrelsen tillstånd att sälja lägenheten.

Föreningen höjde avgifterna med 1 procent och hyrorna med 2 procent från januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	850	753	731	704
Hyror/m ² hyresrättsyta	920	1 132	1 110	1 093
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 627	9 119	9 158	9 198
Elkostnad/m ² totalyta	31	30	27	21
Värmekostnad/m ² totalyta	140	138	149	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	31	46	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	113	110	133
Soliditet (%)	49	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 975	-116	-177	-412
Nettoomsättning (tkr)	893	915	892	860

Ytavgifter 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
Kapitaltillskott	1 727 180	1 727 180	0	0
Egna bostadsrätter	1 717 577	0	0	1 717 577
Fond för yttre underhåll	771 130	85 200	0	685 930
S:a bundet eget kapital	23 256 409	1 812 380	0	21 444 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-828 327	-85 200	-115 966	-627 161
Årets resultat	-5 974 972	-5 974 972	115 966	-115 966
S:a ansamlad förlust	-6 803 299	-6 060 172	0	-743 127
S:a eget kapital	16 453 110	-4 247 792	0	20 700 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 974 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-743 127
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 200
summa balanserat resultat	-6 803 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	771 130
att i ny räkning överförs	-6 032 169

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	892 775	914 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115	181
Summa rörelseintäkter		892 890	915 057
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 206 544	-442 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 571	-246 068
Personalkostnader	Not 6	-52 564	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 033	-173 033
Summa rörelsekostnader		-6 679 712	-914 016
RÖRELSERESULTAT		-5 786 822	1 041
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 150	-117 007
Summa finansiella poster		-188 150	-117 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 974 972	-115 966
ÅRETS RESULTAT		-5 974 972	-115 966

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 169 705	23 294 641
Pågående byggnation	Not 9	576 625	0
Inventarier	Not 10	2 141 576	2 189 673
Summa materiella anläggningstillgångar		25 887 906	25 484 314
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 717 576	1 717 576
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 717 576	1 717 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 605 482	27 201 890
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 569 529	806 455
Summa kortfristiga fordringar		1 569 529	806 455
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 278 703	2 400 148
Summa kassa och bank		4 278 703	2 400 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 848 232	3 206 603
SUMMA TILLGÅNGAR		33 453 714	30 408 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 040 522	19 040 522
Kapitaltillskott		1 727 180	0
Egna bostadsrätter		1 717 577	1 717 577
Fond för yttre underhåll	Not 12	771 130	685 930
Summa bundet eget kapital		23 256 409	21 444 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-828 327	-627 161
Årets resultat		-5 974 972	-115 966
Summa fritt eget kapital		-6 803 299	-743 127
SUMMA EGET KAPITAL		16 453 110	20 700 902
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 855 773	2 500 000
Summa långfristiga skulder		12 855 773	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 540 940	6 937 653
Leverantörsskulder		1 465 171	116 900
Skatteskulder		56 994	55 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	81 726	97 346
Summa kortfristiga skulder		4 144 831	7 207 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 453 714	30 408 493

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 årsbokslutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	786 710	778 919
Hyror bostäder	100 254	123 386
Överlåtelse	0	1 138
Pantsättning	0	1 792
Avgift andrahandsuthyrning	5 813	9 642
Öresutjämning	-2	-1
	892 775	914 876

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	115	181
	115	181

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 740	43 616
	Fastighetsskötsel beställning	8 121	5 065
	Snöröjning/sandning	1 693	4 820
	Städning entreprenad	0	6 027
	Gård	139	2 848
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	433	5 268
		86 376	67 644
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	15 425
	Gemensamma utrymmen	0	4 750
	Tvättstuga	3 331	36 319
	Lås	2 759	2 110
	Elinstallationer	7 096	0
		13 186	58 604
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	5 769 670	0
		5 769 670	0
	Taxebundna kostnader		
	El	32 319	30 677
	Värme	144 438	142 796
	Vatten	42 036	32 320
	Sophämtning/renhållning	39 801	37 205
		258 594	242 998
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 153	26 404
	Självrisk	1 348	0
	Kabel-TV	19 300	4 759
	Bredband	0	13 861
		49 801	45 024
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 917	28 077
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 206 544	442 347
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	606	975
	Juridiska åtgärder	0	28 848
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 000
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	2 878	891
	Förvaltningsarvode	35 816	59 179
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 187
	Administration	89 430	16 283
	Konsultarvode	98 590	115 121
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
	Övriga driftkostnader	0	4 244
		247 571	246 068

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	12 564	12 568
		52 564	52 568
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	124 936	124 936
	Inventarier	48 097	48 097
		173 033	173 033
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 944 577	23 944 577
	Utgående anskaffningsvärde	23 944 577	23 944 577
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-649 936	-525 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 936	-124 936
	Utgående avskrivning enligt plan	-774 872	-649 936
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 169 705	23 294 641
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 451 000	11 451 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 800 000	12 800 000
		28 400 000	22 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 400 000	22 400 000
		28 400 000	22 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	576 625	0
		576 625	0

Not 10		2019-12-31		2018-12-31	
INVENTARIER					
Ackumulerade 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	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-215 187		-167 090	
Årets avskrivningar enligt plan		-48 097		-48 097	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-263 284		-215 187	
Redovisat restvärde vid årets slut		2 141 576		2 189 673	
Not 11		2019-12-31		2018-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto		28 151		69	
Klientmedel hos SBC		1 541 378		806 386	
		1 569 529		806 455	
Not 12		2019-12-31		2018-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		685 930		709 530	
Reservering enligt stadgar		85 200		67 200	
Reservering enligt stämmobeslut		0		67 200	
lanspråktagande enligt stadgar		0		0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0		-158 000	
Vid årets slut		771 130		685 930	
Not 13		2019-12-31		2018-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
SEB	1,110 %	1 611 648	1 611 648	2021-10-28	
SEB	1,110 %	2 500 000	2 500 000	2021-10-28	
SEB	1,180 %	2 785 065	2 826 005	2021-03-28	
SEB	1,300 %	2 500 000	2 500 000	2020-11-28	
SEB	1,290 %	6 000 000	0	2021-03-28	
Summa skulder till kreditinstitut		15 396 713	9 437 653		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 540 940	-6 937 653		
		12 855 773	2 500 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 355 773 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 437 653	11 322 992

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 120	3 347
	Avgifter och hyror	75 606	93 999
		81 726	97 346

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen planerar att byta passersystemet.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 6 2020



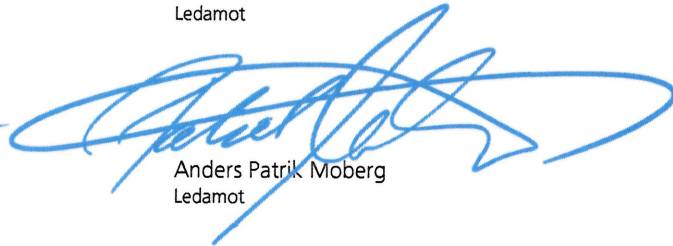
Frida Emelie Larsson
Ledamot



Andreas Olov Linderstrand
Ledamot

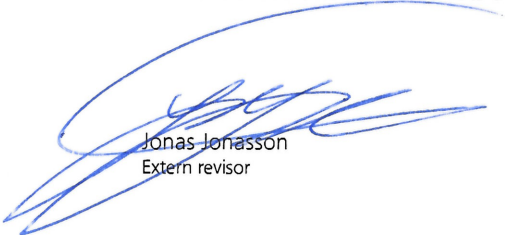


Anna Theresia Malmberg
Ledamot



Anders Patrik Moberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 6 2020



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 2019.

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 2019 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. 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 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 2019 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:

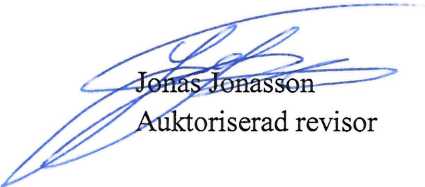
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22/6 2020



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor