

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3**  
769607-3357

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-12
Underskrifter	13

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3, 769607-3357, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (KKR)

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008. Tomträttsavgäld gäller från 2020-01-01 till 2029-12-31.

#### Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 3 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Spinnsidan 3 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 97 st lägenheter (BOA 7 996 kvm), 1 st lokal (55 kvm), vilken används som föreningslokal, samt 32 mindre förråd som hyrs ut till medlemmar och 1 förråd som används av föreningen.

Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 10 st (11 st föreg år) med hyresrätt. Under 2020 kommer en hyresrätt att försälas och upplåtas som bostadsrätt. Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (39 st har eluttag för motorvärmare) Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

#### Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens trädgårdsskötsel har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB ansvarat för.

Vinterväghållningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

#### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partner, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår

(Obsevera att denna ej ersätter hemförsäkring) . **Bostadstillägg får varje medlem själv ombesörja.**

#### Stadgeenlig besiktning

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler. Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009.

An  
Daly J. d  
K  
40.8  
K

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2019 av Dekra Industrial AB. I samband med utbytet av samtliga ventilationsaggregat under 2014 och 2015 har även OVK den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts.

#### **Kommunikation**

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Tele2 AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Freundahl; Ledamot, ordförande

Joel Kustus; Ledamot

Miloranka Palalic Ranic; Ledamot

Stellan Thelin; Ledamot

Daily Westersträhle; Ledamot

Jessica Lundberg; Ledamot

Petra Krämer; Ledamot

Sophie Nyström; Suppleant

Sofia Werbelow, Suppleant

Nevena Avramovic

#### **Valberedning**

Mehmet Soyal Arif

#### **Revisor**

Anders Karlén; Auktoriserad revisor MOORE Allegretto AB

#### **Firmateckning**

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09. Styrelsen har under året hållit 17 st (13 st) protokollförda sammanträden.

#### **Arvoden**

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2020 om 4 prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 2 personer arvoderade i en städpatrull för Miljöstugan och Fanny Freundahl anställd per timme för att utföra administrativt arbete.

#### **Utförda historiska investeringar, ombyggnader och underhåll**

År 2008 Inköp av spis, kylskåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av sandsilo, inköp av dator och kassa/värdeskåp.

År 2009 Inköp av tvättmaskin och kylskåp till hyresgäster, inköp av gräsklippare.

År 2010 Inköp av spis, kyl-/frys-skåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av brandisolerat skåp.

År 2011 inköp av kylskåp och tvättmaskin till hyresgäster, omläggning och renovering av tätskikt av byggnadernas tak, genomfört stambyte av samtliga lägenheter mm, installation och byte till säkerhetsdörrar av samtliga lägenheters ytterdörrar.

År 2012 Inköp av kylskåp, kyl-/frys-skåp och tvättmaskin till hyresgäster, installation av radonsug, inköp av cykelställ.

År 2013 Inköp av spis till hyresgäst, ombyggnad av portentrèer och trapphus.

År 2014 Inköp av tvättmaskiner till hyresgäster, ombyggnad av portentrèer och trapphus, ombyggnad av utförd stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN", "K", "M", "P", and "R".

År 2015 Inköp av spis, kyl-/frysåp och tvättmaskin till hyresgäster, ombyggnad av utfört stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat, inköp av bänkbord och dator, ombyggnad av samtliga hissar.

År 2016 Inköp av spis, kylåp och kyl-/frysåp till hyresgäster, inköp av utomhusgrillar, anläggning av Moloker för hushållssopor.

År 2017 Byte av fönster i samtliga hus. Förberedelse för lekplats samt upprustning av utemiljö. Indragning av fiber i samtliga lägenheter samt styrelselokal. Underhåll i några av hyresrätterna.

År 2018 En lekplats byggdes och utemiljön rustades upp. En lagning av samtliga socklar på husen genomfördes. Underhåll av hyresrätter.

År 2019 En undercentral installerades. Underhåll av hyresrätter. Renovering av armaturm och belysning på loftgångar samt nedreboten. *Vi har bytt ut anslagstavlor i samtliga portar. Vi har spolat stammar*

År 2020 *Ny hemsida, [www.spinnsidan3.se](http://www.spinnsidan3.se). Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Nya välkomstpårmar delades ut till alla boende. Sedvanligt underhåll av hyresrätter. En avgifts-/hyresfri månad för lägenheter genomfördes p.g.a pandendemin.*

År 2021 *Vattenskada i lägenhet, åtgärdat. 13 laddplatser på stora parkeringen blev klart i december. Nya Moloker för matavfall. Lekplats rustades upp. Nya plank och nummerskyltar till parkeringar samt att parkeringsrutor blivi tommålade. Fartgupp på gårdarna. Renovering av en hyresrätt. En extra amortering på 4 000 000 kr gjordes.*

#### **Planerade underhåll**

År 2021

*Inget större händelser är inplanerade. Ska hålla oss till underhållsplan.*

#### **Medlemsinformation**

##### **Medlemmar**

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 116 st (113 st)

##### **Överlåtelser av bostadsrätter**

Under året har 10 st (7 st) lägenhetsöverlåtelser skett. 8 rena försäljningar, en delförsäljning och en ombildning från Hyresrätt till bostadsrätt.

##### **Föreningslokal**

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm stor på Eldsbergagränd.

##### **Bostadsrätterna**

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information och erbjudanden, [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

##### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter höjs med **3% 1 juli 2022**. Från 1 januari 2023 sker höjning med **5% årligen**.

Hyror för förråd/lokaler höjs årligen med **2 % från 1 jan**

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 0,75 % fr o m den 1 April 2021. Hyrorerna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med **1,5 % från 1 februari 2022**.

##### **Slutord**

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.L. SW", "AN", "G.P. RC", and "alle".

### Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i SEK 2017-12-31
Nettoomsättning	5 985 187	5 508 692	6 003 892	6 027 080	5 969 637
Resultat efter finansiella poster	-922 792	-964 394	-819 900	-1 302 062	-63 752
Soliditet i %	39,4	37,3	36,4	37,1	38
Kassalikviditet i %	10,1	17,7	137,2	166,2	
Lån/kvm bostadsyta KR	7 666	8 392	8 342	8 392	8 584
Räntekostnad lån/kvm KR	85	100	116	108	198
Genomsnittsränta i %	1,7	2	1,4	1,3	1,3
Elkostnad/kvm KR	22	23	24	23	19
Värmekostnad/kvm KR	136	124	125	131	130
Vattenkostnad/kvm KR	32	32	29	28	23
Kommunal fastighetsavgift/kvm KR	62	60	52	52	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid					
årets ingång	37 310 448	13 960 869	1 109 136	-11 031 076	-964 394
Resultatdisposition					964 394
Ombildninga av lägenhet,	449 351	1 400 649			
Överföring till yttre fond			277 284	-277 284	
Årets resultat				-964 394	-922 792
<b>Utgående balans</b>	<b>37 759 799</b>	<b>15 361 518</b>	<b>1 386 420</b>	<b>-12 272 754</b>	<b>-922 792</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	-12 272 754
Årets resultat	-922 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 195 546</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	277 284
i ny räkning överföres	-13 472 829
	<b>-13 195 545</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "AA", "JL", "JGR", "DU", "ZIC", and "Mik".

## Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 985 187	5 508 649
Övriga rörelseintäkter		<u>716 472</u>	<u>592</u>
		6 701 659	5 509 241
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 552 254	-3 388 014
Personalkostnader	4	-321 274	-274 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 846 608	-1 816 418
Övriga rörelsekostnader	3	<u>-227 329</u>	<u>-197 695</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-245 806	-167 398
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader	5	<u>-676 986</u>	<u>-796 996</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-922 792	-964 394
<b>Resultat före skatt</b>		-922 792	-964 394
<b>Årets resultat</b>		<u>-922 792</u>	<u>-964 394</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "J.d", "D.W", "Kille", "D.C", and "A.W".

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 416 058	103 432 140
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 169	60 380
		<u>102 446 227</u>	<u>103 492 520</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>102 446 227</u>	<u>103 492 520</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 008 777	1 032 493
Övriga fordringar		3 800	3 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	415 391	189 588
		<u>1 427 968</u>	<u>1 225 085</u>
<b>Kassa och bank</b>		961 912	3 566 050
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 389 880</u>	<u>4 791 135</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>104 836 107</u>	<u>108 283 655</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink:

Jd  
 Du  
 An  
 (Other illegible signatures and initials)

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 759 799	37 310 448
Fond för yttre underhåll		1 386 420	1 109 136
Upplåtelseavgifter		15 361 518	13 960 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 272 754	-11 031 076
Årets resultat		-922 792	-964 394
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 312 191</b>	<b>40 384 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	39 900 000	40 300 000
		39 900 000	40 300 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 400 000	25 400 000
Leverantörsskulder		55 442	36 492
Skatteskulder		6 750	25 932
Övriga kortfristiga skulder		21 575	23 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 140 149	2 112 334
		23 623 916	27 598 672
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 836 107</b>	<b>108 283 655</b>

W R &  
 W B  
 J. L. dlt  
 K. B.



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-922 792	-964 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 846 608	1 816 418
		923 816	852 024
Betald skatt		-19 182	9 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>904 634</b>	<b>861 637</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-202 584	-64
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		44 126	42 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>746 176</b>	<b>903 573</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-800 315	
Försäljning lägenhet, netto likvidpåverkan		1 850 000	1 798 398
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 049 685</b>	<b>1 798 398</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-4 400 000	-1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 400 000</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 604 139</b>	<b>1 301 971</b>
Likvida medel vid årets början		3 566 051	2 264 079
Likvida medel vid årets slut		961 912	3 566 050

J. d. B. u.

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Spinnsidan 3 har upprättas enligt Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd 2012:1 K3, årsredovisning och koncernredovisning

### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till förenings fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre reparationsfond och redovisa som som bundet eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, fönster, tak och fasad, säkerhetsdörrar, markanläggningar, radonsug, hissar, portpassersystem.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	50
Tak och fasad	40
Säkerhetsdörrar	40
Hissar	20
Markanläggningar	10
Radonsug	10
Markinventarier och inventarier	5 - 10

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

*Handwritten notes:*  
K  
W  
Du  
JL  
K  
An

## Not 2 Föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 585 729	4 076 183
Hysesintäkter bostäder	797 027	817 219
Hysesintäkter förråd	172 542	81 540
Hysesintäkter P-platser/Lokaler	429 889	527 694
Övriga intäkter		6 013
<b>Summa</b>	<b>5 985 187</b>	<b>5 508 649</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	628 767	459 279
Rep./underhåll hyresrätt	330 901	
Rep.vattenskadad lgh	668 001	
Städning	68 122	90 684
Fastighetsel	177 593	186 470
Uppvärmning	1 083 753	993 415
Vatten och avlopp	257 034	254 172
Sophämtning, grovsopor	159 775	124 219
Fastighetsförsäkring	138 305	131 297
Tomträttsavgäld	498 400	475 900
Kabel-TV och Bredband	57 988	68 280
Hiss	33 185	30 693
Fastighetsskatt	153 523	150 613
Besiktningkostnader	57 156	56 395
Parkeringsövervakning	12 500	12 500
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	161 757	197 132
Övriga driftkostnader	65 494	156 965
<b>Summa</b>	<b>4 552 254</b>	<b>3 388 014</b>
Övriga rörelsekostnader	227 329	197 695

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021	2020
Arvoden förtroendevalda	189 201	189 000
Löner och andra ersättningar	57 800	47 400
Sociala kostnader	70 238	38 112
Övriga personalkostnader	4 035	
	<b>321 274</b>	<b>274 512</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021	2020
Räntekostnader, fastighetslån	676 937	796 996
Räntekostnader, övriga	49	
<b>Summa</b>	<b>676 986</b>	<b>796 996</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.

## Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 301 320	118 301 320
-Nyanskaffningar	800 315	-
Vid årets slut	119 101 635	118 301 320
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 869 180	-13 083 015
-Årets avskrivning	-1 816 397	-1 786 165
Vid årets slut	-16 685 577	-14 869 180
Utgående restvärde byggnader och mark	102 416 058	103 432 140
<b>Varav mark</b>		
I utgående restvärde ingår mark med	21 950 000	21 950 000
Taxeringsvärden byggnader	68 200 000	68 200 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	53 000 000
	143 150 000	143 150 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	383 420	383 420
	383 420	383 420
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-323 040	-292 787
-Årets avskrivning	-30 211	-30 253
	-353 251	-323 040
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 169</b>	<b>60 380</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	130 250	124 600
Förutbetald fastighetsförsäkring	46 554	45 198
Förutbetald kabel-tv	6 923	6 739
Förutbetald bredband	9 371	9 371
Övriga förutbetalda kostnader	222 293	3 680
	<b>415 391</b>	<b>189 588</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ST", "Du", "JL", "L", and "S".

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2759744309	0,95	20250225	25 000 000	25 000 000
fastighetslån nr 2759745249	0,95	20250225	4 000 000	4 000 000
fastighetslån nr 2852077771	0,272	20220428	1 000 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852077755	0,344	20220328	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014	0,95	20250225	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2854641673	0,95	20250225	3 000 000	3 000 000
fastighetslån nr 2855410185	0,95	20250225	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2855867723	0,95	20250225	1 300 000	1 700 000
			<u>61 300 000</u>	<u>65 700 000</u>
Extra amortering under 2021			4 000 000	
Amortering under 2021			400 000	
<b>Lån som omklassificeras kortfristigt skulder</b>			<b>21 000 000</b>	

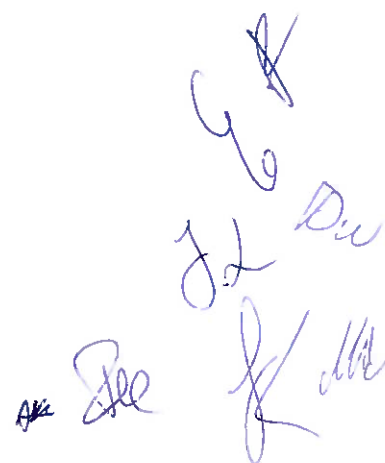
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	50 832	41 125
Upplupna fjärrvärmekostnader	157 511	123 149
Upplupna kostnader fastighetsel	16 283	5 360
Upplupna kostnader vatten	42 834	39 933
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	66 035	19 034
Förutbetalda avgifter/hyror	1 533 380	1 495 070
Arvoden inkl sociala avgifter	239 000	239 000
Övriga upplupna kostnader	19 274	134 663
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<u>2 140 149</u>	<u>2 112 334</u>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Totalt uttagna pantbrev	<u>69 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
	69 000 000	69 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>69 000 000</u></b>	<b><u>69 000 000</u></b>

AKK  


## Underskrifter

Stockholm 2022-03-19



Eva Friendahl  
Ordförande



Petja Krämer



Joel Kustus



Stellan Thelin



Miloranka Palalic Ranic



Jessica Lundberg



Daily Westersträhle

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-19



Anders Karlén  
Auktoriserad revisor  
Moore Allegretto AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 3  
Org.nr 769607-3357

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisionsmed 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 Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Stockholm den 19 mars 2022



---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor