

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3
769607-3357

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Handwritten notes:
EF
Ud
Ue
K

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3, 769607-3357, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomrätt 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 försäljas 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

SWEKO 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. Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2019 av Dekra Industrial AB.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.F.", "J.D.", "K.T.", and "A.C."

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 Com Hem AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Friendahl; Ledamot, ordförande

Joel Kustus; Ledamot

Miloranka Palalic Ranic; Ledamot

Margareta Salviander; Ledamot

Karl-Johan Torstensson; Ledamot

Jessica Lundberg; Ledamot

Petra Krämer; Suppleant

Sophie Nyström; Suppleant

Sofia Werbelow, Suppleant

Valberedning

Niklas Pettersson

Stellan Thelin

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 13 st protokollförda sammanträden.

Arvoden

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

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon fast anställd. Dock har föreningen under viss del av året haft Fanny Friendahl 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-/frysåp, 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 lägenheter yttre dörrar.

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

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

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

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.

E.F.
J.L.
K.K.
S.A.

År 2016 Inköp av spis, kylskåp och kyl-/frys-skåp 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 armaturer och belysning på loftgångar samt nedre botten. *Vi har bytt ut anslagstavlor i samtliga portar. Vi har spolat stammar*

År 2020 Ny hemsida, www.spinnsidan3.se. Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Nya välkomstpärmar delades ut till alla boende. Sedvanligt underhåll av hyresrätter. En avgifts-/hyresfri månad för lägenheter genomfördes p.g.a pandemien.

Planerade underhåll

År 2021

Lekplats ska upprustas. Stamspolning. En hyresrätt ska säljas. Fortsatt underhåll av hyresrätter. Allmänna underhåll av husen. Amortera hela eller del av ett lån på 5 000 000 kr. Lägga om räntan på ett stort lån, 20 000 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 113 st.

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 7 st (5 st) lägenhetsöverlåtelser skett.

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.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för bostadsrätter och förråd/lokaler höjs årligen med 2 % från 1 jan. Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1,95 % fr o m den 1 jan 2020. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 0,75 % från 1 april 2021.

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.



Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kkr 2016-12-31
Nettoomsättning	5 509	6 004	6 027	5 969	5 839
Resultat efter finansiella poster	-964	-820	-1 302	-64	-756
Soliditet i %	37,3	36,4	37,1	38,0	34,9
Kassalikviditet i %	17,7	137,2	166,2		
Lån/kvm bostadsyta KR	8 392	8 342	8 392	8 584	8 542
Räntekostnad lån/kvm KR	100	116	108	198	257
Genomsnittsränta i %	2,0	1,4	1,3	1,3	1,9
Elkostnad/kvm KR	23	24	23	19	22
Värmekostnad/kvm KR	124	125	131	130	134
Vattenkostnad/kvm KR	32	29	28	23	22
Kommunal fastighetsavgift/kvm KR	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	36 943	12 531	832	-9 934	-820
Resultatdisposition					820
Ombildninga av lägenhet, Överföring till yttre fond	367	1 430	277	-277	
Årets resultat				-820	-964
Utgående balans	37 310	13 961	1 109	-11 031	-964

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	-11 031
Årets resultat	-964
Summa fritt eget kapital	-11 995

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	277
i ny räkning överföres	-12 272
	-11 995

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

Handwritten signatures and initials:
 E.F. Jnd
 AK
 VS

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 509	6 004
Övriga rörelseintäkter		<u>1</u>	<u>2</u>
		5 510	6 006
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 388	-3 378
Personalkostnader	4	-275	-511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 816	-1 782
Övriga rörelsekostnader	3	<u>-198</u>	<u>-227</u>
Rörelseresultat		<u>-167</u>	<u>109</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	5	<u>-797</u>	<u>-929</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-964</u>	<u>-820</u>
Resultat före skatt		<u>-964</u>	<u>-820</u>
Årets resultat		<u>-964</u>	<u>-820</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.F." and "K. All".

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	103 031	104 771
Maskiner och andra tekniska anläggningar		401	447
Inventarier, verktyg och installationer	7	60	91
		<u>103 492</u>	<u>105 309</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 492</u>	<u>105 309</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 032	1 034
Övriga fordringar		3	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	191	184
		<u>1 226</u>	<u>1 225</u>
Kassa och bank		<u>3 566</u>	<u>2 264</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 792</u>	<u>3 489</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>108 284</u>	<u>108 798</u>

Handwritten signatures and initials:
KJ
E.F. J.J.
A.C.

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinstaser		51 271	49 473
Fond för yttre underhåll		1 109	832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 031	-9 934
Årets resultat		-964	-820
		<u>-11 995</u>	<u>-10 754</u>
Summa eget kapital		<u>40 385</u>	<u>39 551</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>40 300</u>	<u>66 700</u>
		40 300	66 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 400	400
Leverantörsskulder		36	83
Skatteskulder		26	16
Övriga kortfristiga skulder		24	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>2 113</u>	<u>2 022</u>
		27 599	2 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 284</u>	<u>108 798</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.F.", "J", "M", and "R".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-964	-820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 816	1 782
		852	962
Betald inkomstskatt		10	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		862	962
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		0	-1 078
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		42	1 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten		904	1 162
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-459
Avyttring av inkräm/rörelse, netto likvidpåverkan		1 798	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 798	-459
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 400	-400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 400	-400
Årets kassaflöde		1 302	303
Likvida medel vid årets början		2 264	1 961
Likvida medel vid årets slut		3 566	2 264

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kb", "E", "J", "A", and "M".

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr 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 föreningens 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>År</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.

Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 060	4 446
Hysesintäkter bostäder	817	942
Hysesintäkter förråd	82	
Hysesintäkter P-platser/Lokaler	528	615
Övriga intäkter	0	1
Summa	5 487	6 004

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	459	762
Städning	91	64
Fastighetsel	186	194
Uppvärmning	993	999
Vatten och avlopp	254	229
Sophämtning, grovsopor	124	166
Fastighetsförsäkring	131	111
Tomträttsavgäld	476	416
Kabel-TV och Bredband	68	70
Hiss	31	16
Fastighetsskatt	151	146
Besiktningkostnader	56	7
Parkeringsövervakning	13	13
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	197	160
Övriga driftkostnader	158	25
Summa	3 388	3 378
Övriga rörelsekostnader	198	227

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Arvoden förtroendevalda	189	323
Löner och andra ersättningar	47	80
Sociala kostnader	39	104
Övriga personalkostnader		4
	275	511

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	797	929
Räntekostnader, övriga		0
Summa	797	929

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "E. J. J.", and "vs".

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 301	117 843
-Nyanskaffningar	-	458
Vid årets slut	118 301	118 301
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 072	-11 331
-Årets avskrivning	-1 740	-1 741
Vid årets slut	-14 812	-13 072
Utgående restvärde byggnader och mark	103 489	105 229
Varav mark		
I utgående restvärde ingår mark med	21 950	21 950
Taxeringsvärden byggnader	68 200	68 200
Taxeringsvärden mark	53 000	53 000
	143 150	143 150

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	383	383
	383	383
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-293	-263
-Årets avskrivning	-30	-30
	-323	-293
Redovisat värde vid årets slut	60	90

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	125	119
Förutbetald fastighetsförsäkring	45	41
Förutbetald kabel-tv	7	7
Förutbetald bredband	9	10
Övriga förutbetalda kostnader	4	7
	190	184

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.F.", "J.S.", "AL", and "KS".

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2759744309	0,95	2025-02-25	25 000	25 000
fastighetslån nr 2759745249	0,95	2025-02-25	4 000	5 000
fastighetslån nr 2852077771	1,41	2021-09-24	5 000	5 000
fastighetslån nr 2852077755	1,41	2021-10-25	20 000	20 000
fastighetslån nr 2854391014	0,95	2025-02-25	3 500	3 500
fastighetslån nr 2854641673	0,95	2025-02-25	3 000	3 000
fastighetslån nr 2855410185	0,95	2025-02-25	3 500	3 500
fastighetslån nr 2855867723	0,95	2025-02-25	1 700	2 100
			<u>65 700</u>	<u>67 100</u>
Varav amorteras under 2020			1 400	
Lån som omklassificeras kortfristigt skulder			25 000	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	41	14
Upplupna fjärrvärmekostnader	123	125
Upplupen kostnader fastighetsel	5	21
Upplupen kostnader vatten	40	38
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	19	61
Förutbetalda avgifter/hyror	1 495	1 497
Arvoden inkl sociala avgifter	239	233
Övriga upplupna kostnader	135	18
Beräknat arvode för revision	15	14
	<u>2 112</u>	<u>2 021</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Totalt uttagna pantbrev	<u>69 000</u>	<u>69 000</u>
	69 000	69 000
Summa ställda säkerheter	<u>69 000</u>	<u>69 000</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "EF", and "JL".

Underskrifter

Stockholm 2021-04-01



Eva Freindahl
Ordförande



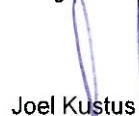
Margareta Salviander



Karl-Johan Torstensson



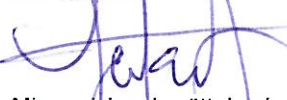
Jessica Lundberg



Joel Kustus



Miloranka Palalic Ranic



Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01 08



Anders Karlén
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8 april 2021



Anders Karlén
Auktoriserad revisor