

# Årsredovisning 2017

**BRF SPINNSIDAN 3**  
769607-3357

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

**Innehåll:**

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-07-04.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spinnsidan 3 på adressen Morupsgränd 11 i Älvsjö. Föreningen har 11 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 7 910 kvm och 33 lokaler om 223 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna / Söderberg & Partners.

### Styrelsens sammansättning

Eva Friendahl	Ordförande
Miranda Andersson	Ledamot
Manuel Borrás	Suppleant
Margareta Salviander	Ledamot
Miloranka Palalic-Ranic	Ledamot
Tomas Ohlson	Ledamot
Ulrika G:son Berg	Ledamot
Karl-Johan Torstensson	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen har ej haft någon valberedning detta år men har delat ut information i var medlems brevlåda där styrelsen har bett samtliga som är intresserade att anmäla intresse..

### Firmateckning

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

### Revisorer

Eva Stein    Auktoriserad revisor    Allegretto Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2008 Inköp av spis, kylskåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av sandsilo, inköp av dator och kassa-/värdeskåp.
- 2009 Inköp av tvättmaskin och kylskåp till hyresgäster, inköp av gräsklippare.
- 2010 Inköp av spis, kylskåp, frys, tvättmaskin och torktumlare till hyresgäster. Inköp av brandisolerat skåp.
- 2011 Inköp av kylskåp och tvättmaskin till hyresgäster. Omläggning och renovering av tätskikt avseende byggnadernas tak. Genomfört stambyte av samtliga lägenheter. Installation och byte till säkerhetsdörrar avseende samtliga lägenheter ytterdörrar.
- 2012 Inköp av kylskåp och frys samt tvättmaskin till hyresgäster. Installation av radonsug. Inköp av cykelställ.
- 2013 Inköp av spis till hyresgäst. Ombyggnad av portentréer och trapphus.
- 2014 Inköp av tvättmaskiner till hyresgäster. Ombyggnad av utfört stambyte. Installation av ventilationsaggregat.
- 2015 Inköp av spis, kyl och frys samt tvättmaskin till hyresgäster. Ombyggnad av utfört stambyte. Installation av ventilationsaggregat. Inköp av bänkbord och dator. Ombyggnad av samtliga hissar.
- 2016 Inköp av spis, kyl och frys till hyresgäster. Inköp av utomhusgrillar. Anläggning av moloker för hushållssopor.
- 2017 Byte av fönster i samtliga hus. Förberedelse för lekplats samt upprustning av utemiljö. Indragning av fiber i samliga lägenheter samt styrelselokal. Underhåll i några av hyresrätterna.

### Planerade underhåll

- 2018 En lekplats ska byggas samt att upprustning av utemiljö ska fortgå.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

### Övrig verksamhetsinformation

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 bildades formellt i maj 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2015-08-01 hos Bolagsverket.

W

#### Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008.

#### 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 byggnadsarbeten 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 ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar.

Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 11 st med hyresrätt. Under 2017 har två av hyresrätterna sålts för att upplåtas som bostadsrätter.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (31 st har eluttag för motorvärmare), varav 8 st är upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

#### Förvaltning

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

Global Fastighetservice AB har ansvarat för fastighetens lokalvård.

Ekonomisk förvaltning har Conzignus Hem och Fastighet ansvarat för.

Vinterväghållningen för vintern 2016-2017 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

#### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna / Söderberg & Partners för tiden 1/5 2017 - 30/4 2018, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### 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.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2016 av Dekra Industrial AB.

#### Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab. Under 2017 har IP-Only AB fiberanslutit samtliga lägenheter och föreningslokalen i vår fastighet. Det står varje medlem fritt att välja leverantörer.

W

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr o m april 2015.

Föreningens hyresgäster har fått en hyreshöjning på 0,85% fr o m den 1 januari 2017.

Arvoden

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2015 blev tre prisbasbelopp.

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2017 kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2018.

### Övriga uppgifter

Bostadsrätterna

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

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.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 969	5 839	5 917	5 622
Resultat efter fin. poster	-64	-756	-673	-1 304
Soliditet, %	38	34,9	35,3	35,3
Bostadsyta, kvm	7 910	7 910	7 910	7 910
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	634	616	604
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 584	8 542	8 592	8 129
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,9	2,3	3,2
Belåningsgrad, %	63,03	66,48	68,87	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

~

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	36 281	-	661	36 943
Upplåtelseavgifter	8 774	-	3 757	12 531
Fond, yttre underhåll	0	-	277	277
Balanserat resultat	-6 981	-756	-277	-8 013
Årets resultat	-756	756	-64	-64
<b>Eget kapital</b>	<b>37 319</b>	<b>0</b>	<b>4 355</b>	<b>41 673</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 013
Årets resultat	-64
<b>Totalt</b>	<b>-8 077</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	277
Balanseras i ny räkning	-8 354
	<b>-8 077</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 969	5 841
Rörelseintäkter		20	10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 989</b>	<b>5 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 922	-3 398
Övriga externa kostnader	7	-261	-202
Personalkostnader	8	-214	-192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 761	-1 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 159</b>	<b>-5 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>830</b>	<b>531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-894	-1 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-894</b>	<b>-1 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64</b>	<b>-756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64</b>	<b>-756</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	107 384	102 736
Maskiner och inventarier	11	158	198
Pågående projekt		471	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 013</b>	<b>102 934</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 013</b>	<b>102 934</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58	18
Övriga fordringar	12	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	188	157
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>249</b>	<b>178</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 387	3 670
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 387</b>	<b>3 670</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 636</b>	<b>3 849</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>110 649</b>	<b>106 782</b>



## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 751	45 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 751</b>	<b>45 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 077	-7 736
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 077</b>	<b>-7 736</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 673</b>	<b>37 319</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	67 500	67 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 500</b>	<b>67 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		400	400
Leverantörsskulder		251	411
Skatteskulder		3	0
Övriga kortfristiga skulder		42	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	780	717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 476</b>	<b>1 564</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>110 649</b>	<b>106 782</b>

✓

## Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 670</b>
Resultat efter finansiella poster	-64
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 761
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 697</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 539</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-6 840
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-6 840</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	4 418
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 018</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 283</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 387</b>

n

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas (år):

Stomme	100
Ombyggnad trapphus, ventilation och Stambyte	50
Tak och fasad	40
Säkerhetsdörrar	40
Hissar	20
Markanläggningar	10
Radonsug	10
Markinventarier och inventarier	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

v

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter, bostäder	921	1 021
Hysesintäkter, lokaler	136	97
Hysesintäkter, p-platser	407	446
Intäktsreduktion	0	-114
Årsavgifter, bostäder	4 454	4 389
Övriga intäkter	71	12
<b>Summa</b>	<b>5 989</b>	<b>5 851</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	22	3
Fastighetsskötsel	245	137
Snöskottning	34	75
Städning	58	86
Trädgårdsarbete	133	97
Övrigt	8	30
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>428</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	149	636
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>636</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	163	159
Sophämtning	134	198
Uppvärmning	1 084	1 102
Vatten	216	205
<b>Summa</b>	<b>1 597</b>	<b>1 663</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avgälder	416	418
Bredband	37	0
Fastighetsförsäkringar	66	63
Fastighetsskatt	132	127
Kabel-TV	25	63
<b>Summa</b>	<b>676</b>	<b>671</b>

W

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	25	6
Kameral förvaltning	135	136
Konsultkostnader	8	0
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	80	46
<b>Summa</b>	<b>261</b>	<b>202</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner, arbetare	37	17
Sociala avgifter	45	43
Styrelsearvoden	133	133
<b>Summa</b>	<b>214</b>	<b>192</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	894	1 287
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>894</b>	<b>1 287</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	110 613	110 321
Årets inköp	6 709	292
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>117 322</b>	<b>110 613</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 877	-6 378
Årets avskrivning	-1 721	-1 499
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 598</b>	<b>-7 877</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>107 724</b>	<b>102 736</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 950</i>	<i>21 950</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 428	57 428
Taxeringsvärde mark	35 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>92 428</b>	<b>92 428</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	383	324
Inköp	0	59
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>383</u>	<u>383</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-186	-157
Avskrivningar	-40	-29
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-226</u>	<u>-186</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>158</u></u>	<u><u>198</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattefordringar	0	2
Skattekonto	3	0
<b>Summa</b>	<u>3</u>	<u>2</u>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	9	0
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	34	0
Kabel-TV	6	0
Räntor	1	0
Tomträtt	104	104
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32
<b>Summa</b>	<u>188</u>	<u>157</u>

✓

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2018-02-28	0,48 %	2 900	3 300
Swedbank	2021-10-25	1,41 %	20 000	20 000
Swedbank	2020-01-24	1,39 %	25 000	25 000
Swedbank	2018-03-28	0,77 %	3 000	3 000
Swedbank	2018-03-28	0,77 %	3 500	3 500
Swedbank	2021-09-24	1,41 %	5 000	5 000
Swedbank	2018-01-28	0,91 %	3 500	3 500
Swedbank	2020-01-24	1,44 %	5 000	5 000
<b>Summa</b>			<b>67 900</b>	<b>68 300</b>

*Varav amorteras inom 12 månader* 400

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	20	28
Förutbetalda avgifter/hyror	497	420
Städning	5	0
Uppvärmning	148	152
Utgiftsräntor	84	81
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	23
<b>Summa</b>	<b>780</b>	<b>717</b>

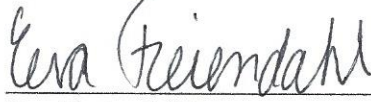
Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	69 000	69 000
<b>Summa</b>	<b>69 000</b>	<b>69 000</b>

✓

## Underskrifter

Älvsjö, 17 - 4 - 2018

Ort och datum



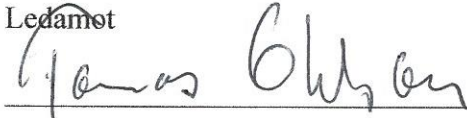
Eva Friendahl

Ordförande



Margareta Salviander

Ledamot



Tomas Ohlson

Ledamot



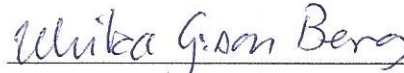
Miranda Andersson

Ledamot



Miloranka Palalic-Ranic

Ledamot



Ulrika G:son Berg

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2018 - 04 - 20



Allegretto Revision AB

Eva Stein

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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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:

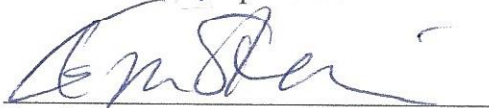
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 20 april 2018



Eva Stein  
Auktoriserad revisor