

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3
769607-3357

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3, 769607-3357 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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.

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 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, vilken används som föreningslokal, samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar.

Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 13 st med hyresrätt.

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.

Till och med maj 2015 har CleanEtt Städservice AB ansvarat för fastighetens lokalvård, från och med juni 2015 har Global Fastighetsservice AB övertagit ansvaret för fastighetens lokalvård.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Vinterväghållningen för vintern 2014-2015 och 2015-2016 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Folksam för år 2015, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Från och med år 2016 har föreningen bytt försäkringsbolag och tecknar nu fastighetsförsäkringen i Bostadsrätterna.

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 2015 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 Com Hem AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Friendahl	Ordförande	
Ulla-Britt Löndqvist	Ledamot, sekreterare	avgick i november 2015
Tomas Ohlson	Ledamot, kassör	
Zbigniew Golba	Ledamot	
Tiina Hallberg	Ledamot	
Miloranka Palalic Ranic	Ledamot	
Niklas Pettersson	Ledamot	
Manuel Borrás	Suppleant	
Lars Löfquist	Suppleant	
Margareta Salviander	Suppleant	

Valberedning

Ewa Lundström	Valberedning	
Ulrika Gustafsson Berg	Valberedning	
Fanny Friendahl	Valberedning	har avgått för andra uppdrag från styrelsen

Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

Firmateckning

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

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2014 på 101 850 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2015 om tre prisbasbelopp, 133 500 kr, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2016.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon fast anställd. Dock har föreningen har under viss del av året haft Fanny Friendahl anställd per timme för att utföra administrativt arbete.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

1. Ombyggnaden av fastighetens samtliga badrum har genomförts och avslutades i början av 2015.
2. Installation av nya ventilationsaggregat i två av fastighetens byggnader har färdigställts under 2015.
3. Arbetet med att bygga skärmtak över våra portentréer har slutförts under 2014.
4. Under slutet av 2014 har arbetet med att installera ett portpassersystem (kodlås i samtliga portentréer) genomförts.
5. Föreningens samtliga fyra hissar har totalrenoverats under 2015.

Planerade investeringar under kommande år

1. Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a snöröjning, olika renoveringar mm.
2. Ett flertal föreningar i Östberga har börjat ta in offerter på fasadrenovering och byte av samtliga fönster och balkongdörrar, föreningen följer detta noggrant då detta ligger i föreningens investeringsplaner.

Underhåll och reparationer

1. Ett visst underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av ny tvättmaskin, nya vitvaror samt visst ytskiktunderhåll.
2. Föreningen har löpande under året rensat och städlat källarutrymmen och miljöstugan.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2014 uppgår till 104 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelse (samtliga genom försäljning) skett samt 1 st lägenhetsupplåtelse.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.

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, www.bostadsratterna.se.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m april 2015.

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1,2 % fr o m den 1 januari 2015. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 0,9 % fr o m den 1 maj 2016.

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

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	Belopp i kr 2011-12-31
Nettoomsättning	5 917 471	5 622 152	5 445 837	5 335 048	5 248 309
Resultat efter finansiella poster	-673 178	-1 304 441	-1 501 447	-1 433 092	-611 134
Soliditet i %	35,3	35,3	35,3	38,5	39,6
Kassalikviditet i %	266,6	130,6	55,3	229,9	348,1
Lån/kvm bostadsyta	8 592	8 129	6 878	6 878	6 878
Räntekostnad lån/kvm	198	257	244	245	261
Genomsnittsränta i %	2,3	3,2	3,5	3,6	3,8
Elkostnad/kvm	19	22	21	21	24
Värmekostnad/kvm	130	134	149	148	145
Vattenkostnad/kvm	23	22	22	19	23
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 243	1 217	1 210	1 365	1 302

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-6 307 381
Årets resultat	-673 178
Summa fritt eget kapital	<u>-6 980 559</u>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:	
planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	<u>-6 980 559</u>
	<u>-6 980 559</u>

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	6 122 149	5 777 404
		<u>6 122 149</u>	<u>5 777 404</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-505 030	-524 864
Driftskostnader	3	-2 896 798	-2 836 767
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-122 631	-120 110
Personalkostnader	4	-150 304	-166 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 456 556	-1 173 443
Rörelseresultat		<u>990 830</u>	<u>955 533</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		409	352
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 664 417	-2 260 326
Resultat efter finansiella poster		<u>-673 178</u>	<u>-1 304 441</u>
Resultat före skatt		<u>-673 178</u>	<u>-1 304 441</u>
Årets resultat	6	<u>-673 178</u>	<u>-1 304 441</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	102 139 837	99 856 612
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 971 596	172 401
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	947 743
		<u>104 111 433</u>	<u>100 976 756</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>104 111 433</u>	<u>100 976 756</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		177 167	115 728
Aktuell skattefordran		6 917	9 273
Övriga fordringar		1 311	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>156 218</u>	<u>198 775</u>
		341 613	323 776
Kassa och bank		<u>3 279 959</u>	<u>2 283 288</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 621 572</u>	<u>2 607 064</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>107 733 005</u>	<u>103 583 820</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 281 357	35 954 198
Upplåtelseavgifter		8 773 535	6 940 694
		<u>45 054 892</u>	<u>42 894 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 002 940	-3 501 494
Vinst eller förlust föregående år		-1 304 441	-1 501 447
Årets resultat	14	-673 178	-1 304 441
		<u>-6 980 559</u>	<u>-6 307 382</u>
Summa eget kapital		<u>38 074 333</u>	<u>36 587 510</u>
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		68 300 000	65 000 000
		<u>68 300 000</u>	<u>65 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 000	-
Leverantörsskulder		115 030	1 106 103
Övriga kortfristiga skulder		33 248	37 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	810 394	852 235
		<u>1 358 672</u>	<u>1 996 310</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>107 733 005</u>	<u>103 583 820</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	69 000 000	65 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 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, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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
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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 315 140	4 039 296
Hysesintäkter bostäder	1 064 404	1 058 267
Hysesintäkter uteplatser	15 600	15 600
Hysesintäkter förråd	105 044	101 818
Hysesintäkter P-platser	417 283	407 170
Övriga intäkter	204 678	155 253
Summa	6 122 149	5 777 404

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	274 112	138 665
Städning	75 664	64 992
Fastighetsel	153 909	174 459
Uppvärmning	1 042 552	1 071 506
Vatten och avlopp	183 051	176 438
Sophämtning	144 528	154 175
Fastighetsförsäkring	60 104	57 242
Försäkringsersättningar	-37 917	-9 532
Tomträttsavgäld	415 800	415 800
Kabel-TV och fiberanslutning	62 620	62 648
Övriga förvaltningskostnader *	163 573	176 407
Övriga avgifter	99 314	110 607
Övriga driftskostnader	26 288	13 915
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	233 200	229 445
Summa	2 896 798	2 836 767

* I beloppen ingår revisionsarvode

Allegretto Revision AB	13 750	12 500
------------------------	--------	--------

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
Arvoden förtroendevalda	101 551	97 000
Löner och andra ersättningar	18 450	37 500
Sociala kostnader	30 303	32 187
	150 304	166 687

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	1 583 032	2 055 928
Räntekostnader, övriga	10	273
Övrigt	81 375	204 125
Summa	1 664 417	2 260 326

✓

Not 6 Analys av årets resultat

	2015	2014
Årets resultat	-673 178	-1 304 441
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 456 257	1 173 443
Gjorda amorteringar	-300 000	-
	483 079	-130 998

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	82 840 263	71 513 552
-Nyanskaffningar	3 638 926	11 326 711
Vid årets slut	86 479 189	82 840 263
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 933 651	-3 788 652
-Årets avskrivning	-1 355 701	-1 144 999
Vid årets slut	-6 289 352	-4 933 651
Utgående planenligt restvärde byggnader	80 189 837	77 906 612
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	21 950 000	21 950 000
Redovisat värde vid årets slut	102 139 837	99 856 612
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	28 206 000	28 206 000
	80 206 000	80 206 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	316 497	287 112
-Nyanskaffningar	1 900 050	29 385
	2 216 547	316 497
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-144 096	-115 652
-Årets avskrivning	-100 855	-28 444
	-244 951	-144 096
Redovisat värde vid årets slut	1 971 596	172 401

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	947 743	2 481 634
Omklassificeringar	-947 743	-2 481 634
Investeringar	-	947 743
Redovisat värde vid årets slut	-	947 743

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	103 950	103 950
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 024	60 104
Övriga förutbetalda kostnader	31 244	34 721
	156 218	198 775

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 954 198	6 940 694	-	-5 002 940	-1 304 441
Resultatdisposition				-1 304 441	1 304 441
Sålda lägenheter	327 159	1 832 841			
Årets resultat					-673 178
Utgående balans	36 281 357	8 773 535	-	-6 307 381	-673 178

Ingen reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2759744309	1,390	2020-01-24	25 000 000	25 000 000
fastighetslån nr 2759745249	1,440	2020-01-24	5 000 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852077771	2,870	2016-09-27	5 000 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852077755	3,540	2016-10-25	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014	0,924	2016-03-28	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2854641673	0,924	2016-03-28	3 000 000	3 000 000
fastighetslån nr 2855410185	1,023	2016-01-28	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2855867723	0,693	2016-02-28	3 700 000	-
			68 700 000	65 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2016 (år 2015))			-400 000	-
			68 300 000	65 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	134 458	194 077
Förutbetalda hyror och avgifter	469 770	420 502
Upplupna fjärrvärmekostnader	143 726	166 572
Upplupen fastighetsel	24 790	29 337
Övriga upplupna kostnader	25 150	29 246
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	810 394	852 234

Not 14 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-673 178	-1 304 441
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 456 556	1 173 443
Likviditet från resultat		783 378	-130 998
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-17 837	294 036
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-637 638	-233 897
		-655 475	60 139
Akkumulerad likviditet från rörelsen		127 903	-70 859
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 591 233	-9 822 206
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		2 160 000	1 560 000
Upptagna lån		4 000 000	10 000 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-400 000	-
Amortering av lån		-300 000	-
Likviditet från investeringar och lån		868 767	1 737 794
Årets kassaflöde		996 670	1 666 935
Likvida medel vid årets början		2 283 288	616 353
Likvida medel vid årets slut		3 279 959	2 283 288

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Underskrifter

Stockholm 2016-04-10



Eva Freiendahl
Ordförande



Zbigniew Golba



Tiina Hallberg



Tomas Ohlson



Miloranka Palalic Ranic



Niklas Petersson

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-04-02



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Spinnsidan 3

Org.nr 769607-3357

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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. ✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2016



Eva Stein
Auktoriserad revisor