

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3
769607-3357

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 11 st (13 st föreg år) med hyresrätt. Under 2017 kommer de två hyresrätterna att försälas och 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 Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetens lokalvård.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Vinterväghållningen för vintern 2015-2016 och 2016-2017 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna för tiden 1/5 2016 - 30/4 2017, 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. 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. Under 2017 kommer IP-Only AB fiberansluta samtliga lägenheter och föreningslokalen i vår fastighet.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Freindahl	Ledamot, ordförande	
Ulrika Gustafsson Berg	Ledamot, sekreterare	
Tomas Ohlson	Ledamot, kassör	
Zbigniew Golba	Ledamot	
Tiina Hallberg	Ledamot	
Miloranka Palalic Ranic	Ledamot	
Margareta Salviander	Ledamot	
Laylan Zangana	Ledamot	har avgått i maj 2016
Manuel Borrás	Suppleant	
Parda Kuvanov	Suppleant	har avgått i maj 2016

Valberedning

Ewa Lundström	har avgått p g a flytt
Maria Sjögren	har avgått p g a tidsbrist

Revisor

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

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Arvoden

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2015 om tre prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2016 kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2017.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

1. Markanlagda Moloker för hushållssopor har införskaffats under 2016. Dom gamla sopstationerna (sopkärl och skåp) har kasserats.

2. Utomhusgrillar till våra samtliga gårdar har införskaffats under 2016.

3. Byte av spis, kylskåp och kyl-/frys-skåp har skett till några hyresgäster under 2016.

Planerade investeringar under kommande år

1. Under kommande år skall Skanska Direkt AB byta ut samtliga fönster och balkongdörrar mot nya "3-glasfönster" och nya balkongdörrar med "3-glasfönster".

2. IP-Only AB kommer under 2017 installera fiber för bredbandstjänster till samtliga lägenheter och föreningslokalen.

3. Byggnadernas socklar kommer att restaureras under 2017 för att bli motverka fuktskador.

Underhåll och reparationer

1. Underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt målning, tapetsering och ytskiktsunderhåll.

2. Föreningen har löpande under året rensat och städlat källarutrymmen och miljöstugan.

Utförda 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 lägenheter 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 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-/frys-skåp 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, kylskåp och kyl-/frys-skåp till hyresgäster, inköp av utomhusgrillar, anläggning av Moloker för hushållssopor.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2016 uppgår till 105 st.

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 13 st lägenhetsöverlåtelser (12 st genom försäljning och 1 st genom gåva) skett samt ingen lägenhetsupplåtelse.

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 höjdes senast med 5 % fr o m april 2015.

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 0,9 % fr o m den 1 maj 2016. Hyrorna för våra hyresgäster kommer troligen att höjas ytterligare med 0,85 % under 2017.

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	5 838 816	5 917 471	5 622 152	5 445 837	5 335 048
Resultat efter finansiella poster	-755 577	-673 178	-1 304 441	-1 501 447	-1 433 092
Soliditet i %	34,9	35,3	35,3	35,3	38,5
Kassalikviditet i %	246,1	266,6	130,6	55,3	229,9
Lån/kvm bostadsyta	8 542	8 592	8 129	6 878	6 878
Räntekostnad lån/kvm	161	198	257	244	245
Genomsnittsränta i %	1,9	2,3	3,2	3,5	3,6
Elkostnad/kvm	20	19	22	21	21
Värmekostnad/kvm	138	130	134	149	148
Vattenkostnad/kvm	26	23	22	22	19
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 268	1 243	1 217	1 210	1 365

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-6 980 559
Årets resultat	-755 577
Summa fritt eget kapital	-7 736 136

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	-8 013 420
	-7 736 136

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	5 851 210	6 122 149
		<u>5 851 210</u>	<u>6 122 149</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-636 082	-505 030
Driftskostnader	3	-2 836 319	-2 896 798
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-127 276	-122 631
Personalkostnader	4	-192 442	-150 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 528 399	-1 456 556
Rörelseresultat		<u>530 692</u>	<u>990 830</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		374	409
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 286 643	-1 664 417
Resultat efter finansiella poster		<u>-755 577</u>	<u>-673 178</u>
Resultat före skatt		<u>-755 577</u>	<u>-673 178</u>
Årets resultat	6	<u>-755 577</u>	<u>-673 178</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	101 032 535	102 139 837
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 901 195	1 971 596
		<u>102 933 730</u>	<u>104 111 433</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 933 730</u>	<u>104 111 433</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 432	177 167
Aktuell skattefordran		2 429	6 917
Övriga fordringar		-	1 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	157 451	156 218
		<u>178 312</u>	<u>341 613</u>
Kassa och bank		<u>3 670 355</u>	<u>3 279 959</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 848 667</u>	<u>3 621 572</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>106 782 397</u>	<u>107 733 005</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 281 357	36 281 357
Upplåtelseavgifter		8 773 535	8 773 535
		<u>45 054 892</u>	<u>45 054 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 307 381	-5 002 940
Vinst eller förlust föregående år		-673 178	-1 304 441
Årets resultat		-755 577	-673 178
		<u>-7 736 136</u>	<u>-6 980 559</u>
Summa eget kapital		<u>37 318 756</u>	<u>38 074 333</u>
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		67 900 000	68 300 000
		<u>67 900 000</u>	<u>68 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		411 098	115 030
Övriga kortfristiga skulder		35 384	33 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	717 159	810 394
		<u>1 563 641</u>	<u>1 358 672</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>106 782 397</u>	<u>107 733 005</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	69 000 000	69 000 000

Ansvarsförbindelser

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

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-755 577	-673 178
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 528 399	1 456 556
Likviditet från resultat		772 822	783 378
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		163 301	-17 837
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		204 969	-637 638
		368 270	-655 475
Akkumulerad likviditet från rörelsen		1 141 092	127 903
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-350 696	-4 591 233
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		-	2 160 000
Upptagna lån		-	4 000 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-	-400 000
Amortering av lån		-400 000	-300 000
Likviditet från investeringar och lån		-750 696	868 767
Årets kassaflöde		390 396	996 670
Likvida medel vid årets början		3 279 959	2 283 288
Likvida medel vid årets slut		3 670 355	3 279 959

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

~

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 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 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
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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	4 389 023	4 315 140
Hysesintäkter bostäder	1 020 551	1 064 404
Hysesintäkter uteplatser	15 600	15 600
Hysesintäkter förråd	120 159	105 044
Hysesintäkter P-platser	430 659	417 283
Hyses- och avgiftsbortfall lägenheter, lokaler mm	-137 176	0
Övriga intäkter	12 394	204 678
Summa	5 851 210	6 122 149

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	169 677	274 112
Städning	59 636	75 664
Fastighetsel	158 583	153 909
Uppvärmning	1 102 293	1 042 552
Vatten och avlopp	204 603	183 051
Sophämtning	186 999	144 528
Fastighetsförsäkring	63 422	60 104
Försäkringsersättningar	-	-37 917
Tomträttsavgäld	415 800	415 800
Kabel-TV och fiberanslutning	62 636	62 620
Övriga förvaltningskostnader *	154 671	163 573
Övriga avgifter	18 343	99 314
Övriga driftskostnader	30 678	26 288
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	208 978	233 200
Summa	2 836 319	2 896 798

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

13 750

13 750

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	2015
Arvoden förtroendevalda	133 000	101 551
Löner och andra ersättningar	16 900	18 450
Sociala kostnader	42 542	30 303
	192 442	150 304

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016	2015
Räntekostnader, fastighetslån	1 286 643	1 583 032
Räntekostnader, övriga	-	10
Övrigt	-	81 375
Summa	1 286 643	1 664 417

W

Not 6 Analys av årets resultat

	2016	2015
Årets resultat	-755 577	-673 178
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 527 501	1 456 257
Gjorda amorteringar	-400 000	-300 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-277 284	-
	94 640	483 079

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	86 479 189	82 840 263
-Nyanskaffningar	291 871	3 638 926
Vid årets slut	86 771 060	86 479 189
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 289 352	-4 933 651
-Årets avskrivning	-1 399 173	-1 355 701
Vid årets slut	-7 688 525	-6 289 352
Utgående planenligt restvärde byggnader	79 082 535	80 189 837
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	21 950 000	21 950 000
Redovisat värde vid årets slut	101 032 535	102 139 837
Taxeringsvärden byggnader	57 428 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	28 206 000
	92 428 000	80 206 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 216 547	316 497
-Nyanskaffningar	58 825	1 900 050
	2 275 372	2 216 547
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-244 951	-144 096
-Årets avskrivning	-129 226	-100 855
	-374 177	-244 951
Redovisat värde vid årets slut	1 901 195	1 971 596

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	-	947 743
Omklassificeringar	-	-947 743
Redovisat värde vid årets slut	-	-

~

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	103 950	103 950
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 196	21 024
Övriga förutbetalda kostnader	32 305	31 244
	157 451	156 218

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 281 357	8 773 535	-	-6 307 381	-673 178
Resultatdisposition				-673 178	673 178
Årets resultat					-755 577
Utgående balans	36 281 357	8 773 535	-	-6 980 559	-755 577

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
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	1,410	2021-09-24	5 000 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852077755	1,410	2021-10-25	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014	0,722	2017-03-28	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2854641673	0,722	2017-03-28	3 000 000	3 000 000
fastighetslån nr 2855410185	0,816	2017-01-28	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2855867723	0,517	2017-02-28	3 300 000	3 700 000
			68 300 000	68 700 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2017 (år 2016))			-400 000	-400 000
			67 900 000	68 300 000

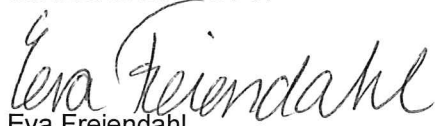
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	81 465	134 458
Förutbetalda hyror och avgifter	420 242	469 770
Upplupna fjärrvärmekostnader	151 947	143 726
Upplupen fastighetsel	22 590	24 790
Övriga upplupna kostnader	28 415	25 150
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	717 159	810 394

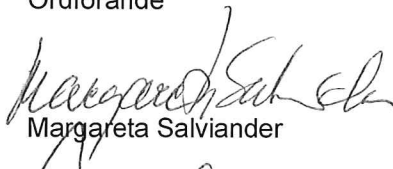
✓

Underskrifter

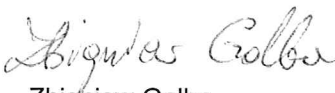
Stockholm 2017-04-07



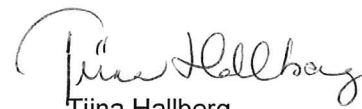
Eva Freindahl
Ordförande



Margareta Salviander



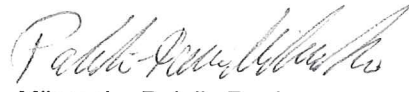
Zbigniew Golba



Tiina Hallberg



Tomas Ohlson



Miloranka Palalic Ranic



Ulrika Gustafsson Berg

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-04-24



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 år 2016.

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 2016 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 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 år 2016 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. h

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 24 april 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor