

Årsredovisning 2018

BRF SPINNSIDAN 3 769607-3357

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Verksamheten

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 Freindahl	Ordförande
Margareta Salviander	Ledamot
Miloranka Palalic-Ranic	Ledamot
Tomas Ohlson	Ledamot
Ulrika G:son Berg	Ledamot
Karl-Johan Torstensson	Suppleant
Jessica Lundberg	Suppleant
Sofia Werbelow	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rita Mattsson, Eldsbergagränd 10. Suppleanter Jessica Lundberg och Sofia Werbelow har varit delaktiga i detta arbete tillsammans med Rita.

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 2018-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 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. 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 lägenheters ytterdörrar.
- 2011
- 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. Installatiob 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.
- 2018 En lekplats byggdes och utemiljön rustades upp. En lagning av samtliga socklar på husen genomfördes. Underhåll av hyresrätter.

Planerade underhåll

- 2019 Ett byte av undercentral planeras.

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 2018-07-31 hos Bolagsverket.

258 6.7 17.6  

u

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 2018 har inga av de befintliga hyresrätterna sålts.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (31 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.

Global Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetens lokalvård.

Ekonomisk förvaltning har Conzignus Hem och Fastighet ansvarat för.

Vinterväghållningen för vintern 2017-2018 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna / Söderberg & Partners för tiden 1/5 2018 - 30/4 2019, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Stadgenlig besiktning

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten.

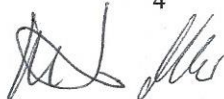
Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler. Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2018 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

USB 6.F 17.6  4

v

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 2018.

Arvoden

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2015 blev tre prisbasbelopp.

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2018 kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2019.

Övriga uppgifter

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. En branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information och erbjudanden, 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 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 027	5 969	5 839	5 917
Resultat efter fin. poster	-1 302	-64	-756	-673
Soliditet, %	37	38	34,9	35,3
Bostadsyta, kvm	7 910	7 910	7 910	7 910
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	634	634	616
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 534	8 584	8 542	8 592
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,31	1,9	2,3
Belåningsgrad, %	63,37	63,23	66,48	68,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

USB ER 17.6 

v

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	36 943	-	-	36 943
Upplåtelseavgifter	12 531	-	-	12 531
Fond, yttre underhåll	277	-	277	555
Balanserat resultat	-8 013	-64	-277	-8 354
Årets resultat	-64	64	-1 302	-1 302
Eget kapital	41 673	0	-1 302	40 371

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 354
Årets resultat	-1 302
Totalt	<u>-9 657</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	277
Att från yttre fond i anspråk ta	-161
Balanseras i ny räkning	<u>-9 773</u>
	-9 657


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

USB G.P. 17.6 ⁶ 



Resultaträkning

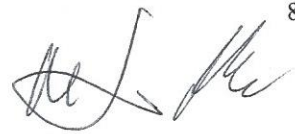
	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 027	5 987
Rörelseintäkter		221	2
Summa rörelseintäkter		6 249	5 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 407	-2 922
Övriga externa kostnader	8	-260	-261
Personalkostnader	9	-247	-214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 770	-1 761
Summa rörelsekostnader		-6 685	-5 159
Rörelseresultat		-436	830
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-866	-894
Summa finansiella poster		-866	-894
Resultat efter finansiella poster		-1 302	-64
Årets resultat		-1 302	-64

USB E.R.F.G. 

u

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	106 511	107 384
Maskiner och inventarier	12	121	158
Pågående projekt		0	471
Summa materiella anläggningstillgångar		106 632	108 013
Summa anläggningstillgångar		106 632	108 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-15	58
Övriga fordringar	13	0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162	188
Summa kortfristiga fordringar		147	249
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 961	2 387
Summa kassa och bank		1 961	2 387
Summa omsättningstillgångar		2 108	2 636
Summa tillgångar		108 740	110 649

WSB EP 19.6  8

w

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 473	49 473
Fond för yttre underhåll		555	277
Summa bundet eget kapital		50 028	49 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 354	-8 013
Årets resultat		-1 302	-64
Summa fritt eget kapital		-9 657	-8 077
Summa eget kapital		40 371	41 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	67 100	67 500
Summa långfristiga skulder		67 100	67 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400	400
Leverantörsskulder		307	251
Skatteskulder		5	3
Övriga kortfristiga skulder		50	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	507	780
Summa kortfristiga skulder		1 269	1 476
Summa eget kapital och skulder		108 740	110 649

UDB GF 17.6 

v

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	2 387	3 670
Resultat efter finansiella poster	-1 302	-64
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 770	1 761
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	468	1 697
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102	-70
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-207	-88
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	363	1 539
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-389	-6 840
Kassaflöde från investeringar	-389	-6 840
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 418
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-400	-400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400	4 018
Årets kassaflöde	-426	-1 283
Likvida medel vid årets slut	1 961	2 387

2505 E.R. 17.6  ¹⁰

u

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 K3, årsredovisning och koncernredovisning.

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
Maskiner 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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

USB E.P.A.G. 

W

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Försäkringsersättning	218	0
Hysesintäkter, bostäder	918	921
Hysesintäkter, lokaler	161	136
Hysesintäkter, p-platser	405	407
Årsavgifter, bostäder	4 477	4 454
Övriga intäkter	69	71
Summa	6 249	5 989

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	62	22
Fastighetsskötsel	266	245
Snöskottning	76	34
Städning	65	58
Trädgårdsarbete	154	133
Övrigt	1	8
Summa	623	500

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	494	0
Reparationer	671	149
Summa	1 166	149

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Utemiljö	352	0
Summa	352	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	181	163
Sophämtning	117	134
Uppvärmning	1 050	1 084
Vatten	225	216
Summa	1 574	1 597

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	37	37
Fastighetsförsäkringar	80	66
Fastighetsskatt	134	132
Kabel-TV	26	25
Tomträttsavgälder	416	416
Summa	693	676

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	42	25
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	135	135
Konsultkostnader	0	8
Revisionsarvoden	16	14
Övriga förvaltningskostnader	61	80
Summa	260	261

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	63	37
Sociala avgifter	50	45
Styrelsearvoden	134	133
Summa	247	214

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	866	894
Summa	866	894

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	116 982	110 613
Årets inköp	860	6 369
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>117 843</u>	<u>116 982</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 598	-7 877
Årets avskrivning	-1 733	-1 721
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 331</u>	<u>-9 598</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>106 511</u></u>	<u><u>107 384</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 950</i>	<i>21 950</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 428	57 428
Taxeringsvärde mark	35 000	35 000
Summa	<u><u>92 428</u></u>	<u><u>92 428</u></u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	383	383
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>383</u>	<u>383</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-226	-186
Avskrivningar	-37	-40
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-263</u>	<u>-226</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>121</u></u>	<u><u>158</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	0	3
Summa	<u><u>0</u></u>	<u><u>3</u></u>

USB G.R. M.6  14 

✓

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	29	22
Förvaltning	0	34
Kabel-TV	7	6
Räntor	1	1
Tomträtt	104	104
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11
Summa	162	188

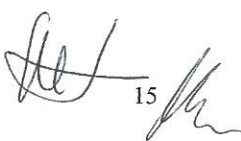

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-02-28	0,48 %	2 500	2 900
Swedbank	2021-10-25	1,41 %	20 000	20 000
Swedbank	2020-01-24	1,39 %	25 000	25 000
Swedbank	2019-03-28	1,17 %	3 000	3 000
Swedbank	2019-03-28	1,17 %	3 500	3 500
Swedbank	2021-09-24	1,41 %	5 000	5 000
Swedbank	2019-01-28	0,85 %	3 500	3 500
Swedbank	2020-01-24	1,44 %	5 000	5 000
Summa			67 500	67 900

Varav amorteras inom 12 månader

400

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	16	20
Förutbetalda avgifter/hyror	264	497
Städning	0	5
Uppvärmning	142	148
Utgiftsräntor	67	84
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	14
Summa	507	780

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	69 000	69 000
Summa	69 000	69 000

2018 12 31 17.00  15 

Underskrifter

Älvsjö, 2019 - 05 - 06
Ort och datum

Eva Friendahl

Eva Friendahl
Ordförande

Margareta Salviander

Margareta Salviander
Ledamot

Miloranka Palalic-Ranic

Miloranka Palalic-Ranic
Ledamot

Tomas Ohlson

Tomas Ohlson
Ledamot

Ulrika G:son Berg

Ulrika G:son Berg
Ledamot

Var revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 07

Eva Stein

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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, avsiktlig 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 7 maj 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor

