

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3
769607-3357

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3, 769607-3357, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (KR)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008. Tomträttsavgäld gäller från 2020-01-01 till **2029-12-31**.

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 (55 kvm), vilken används som föreningslokal, samt 32 mindre förråd som hyrs ut till medlemmar och 1 förråd som används av föreningen.

Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 8 st (9 st föreg år) med hyresrätt.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (39 st har eluttag för motorvärmare och 13 laddplatser) Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

Förvaltning

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

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partner, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår

(Obsevera att denna ej ersätter hemförsäkring) . **Bostadstillägg får varje medlem själv ombesörja.**

Stadgeenlig besiktning

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 2019 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 Bahnhof. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jessica Lundberg; Ledamot, ordförande

Sophie Nyström; Ledamot

Mehmet Soyali; Ledamot

Jonna Tetzlaff; Ledamot

Eduarda Maria Do Carmo Vaz Cardoso; Ledamot

Sanja Gochevska; Suppleant

Nevena Avramovic; Suppleant

Tea Stankovski; Suppleant

Valberedning

Joel Kustus

Malin Fischerström

Revisor

Anders Karlén; Auktoriserad revisor MOORE Allegretto AB

Firmateckning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i 9 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 15 st (15 st) protokollförda sammanträden.

Arvoden

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2023 om 4 prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 1 personer arvoderade i en städpatrull för Miljöstugan och Fanny Freindahl anställd per timme för att utföra administrativt arbete.

Utförda historiska investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2008 Inköp av spis, kylskåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av sandsilo, inköp av dator och kassa-/värdeskåp.

År 2009 Inköp av tvättmaskin och kylskåp till hyresgäster, inköp av gräsklippare.

År 2010 Inköp av spis, kyl-/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 lägenheters 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.

År 2017 Byte av fönster i samtliga hus. Förberedelse för lekplats samt upprustning av utemiljö. Indragning av fiber i samtliga lägenheter samt styrelselokal. Underhåll i några av hyresrätterna.

År 2018 En lekplats byggdes och utemiljön rustades upp. En lagning av samtliga socklar på husen genomfördes. Underhåll av hyresrätter.

År 2019 En undercentral installerades. Underhåll av hyresrätter. Renovering av armaturer och belysning på loftgångar samt nedre botten. *Vi har bytt ut anslagstavlor i samtliga portar. Vi har spolat stammar*

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

År 2021 *Vattenskada i lägenhet, åtgärdat. 13 laddplatser på stora parkeringen blev klart i december. Nya Moloker för matavfall. Lekplats rustades upp. Nya plank och nummerskyltar till parkeringar samt att parkeringsrutor blivi tommålade. Fartgupp på gårdarna. Renovering av en hyresrätt. En extra amortering på 4 000 000 kr gjordes.*

År 2022 *Sedvanligt underhåll och OVK*

År 2023 *Ytterdörrar injusterades. Termostater på element byttes ut. Portbrickor införskaffades*

Planerade underhåll

År 2024

*Vitvaror till hyresgäster
Asfaltering av uppfart till stora parkeringen
Visst underhåll av loftgångar
Stamspolning
Åtgärda fläktrum*

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 122 st (120 st)

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 8 st (9 st) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm stor på Eldsbergagränd.

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information och erbjudanden, www.bostadsrattarna.se.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjs med **5% årligen från 1 jan.**

Hyror för förråd/lokaler höjs årligen med **2 % från 1 jan.**

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 4% från 1 januari 2023. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 4,2% 1 januari 2024

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

	<i>Belopp i SEK</i>			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	6 630 109	6 177 473	5 985 187	5 508 692
Resultat efter finansiella poster	-1 426 494	-604 799	-922 792	-964 394
Soliditet i %	39,9	40,6	39,4	37,3
Årsavgift per kvm, bostadsrätter	696			
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter i %	0,8			
Skuldsättning per kvm	7 441	7 491	7 666	8 392
Skuldsättning per kvm för brf	8 110			
Räntekostnad lån per kvm	144	75	85	100
Genomsnittsränta i %	1,93	1,00	1,70	1,98
Räntekänslighet om räntan stiger med 1%	12			
Sparande	62	160		
Energikostnad per kvm	251	207	190	179
Elkostnad per kvm	67	42	22	23
Värmekostnad per kvm	141	130	136	124
Vattenkostnad per kvm	43	35	32	32
Kommunal fastighetsavgift/kvm KR	68	65	62	60

Soliditet (%) defineras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande defineras som (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad defineras som (kostnad för el+vatten+värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Framtida finansieringsbehov för att möta ekonomiska åtagande-upplysning om negativt resultat

Föreningen räknar med att höja avgifter för att möta de ökade kostnaderna.

På längre sikt finns 8 st hyresrätter som kan omvandlas till bostadsrätter.

Kostnadsökningar från år 2022 till 2023

Räntorna, 549 333 kr

El, 200 963 kr

Dörrjusteringar 375 000 kr

Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	38 122 590	16 878 727	1 663 704	-13 472 829	-604 799
Resultatdisposition				-604 799	604 799
Överföring till yttre fond			277 284	-277 284	
Årets resultat					-1 426 494
Utgående balans	38 122 590	16 878 727	1 940 988	-14 354 912	-1 426 494

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterdörrar injusterades. Termostater på element byttes ut. Portbrickor införskaffades

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Större kostnadsökningar är att vänta på fjärrvärme och vatten.

39 500 000 i lån ska omförhandlas per 25 februari 2025. Ränta idag 0,95%

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserat resultat	-14 354 912
Årets resultat	-1 426 494
Summa fritt eget kapital	-15 781 406
 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	-16 058 690
	-15 781 406

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

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 629 985	6 177 257
Övriga rörelseintäkter		57 456	300
		<u>6 687 441</u>	<u>6 177 557</u>
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 485 803	-3 753 652
Personalkostnader	4	-387 723	-326 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 919 629	-1 886 013
Övriga rörelsekostnader	3	-209 103	-220 161
Rörelseresultat		<u>-314 817</u>	<u>-8 630</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		38 314	4 521
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 149 991	-600 690
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 426 494</u>	<u>-604 799</u>
Resultat före skatt		<u>-1 426 494</u>	<u>-604 799</u>
Årets resultat		<u>-1 426 494</u>	<u>-604 799</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	98 857 787	100 560 214
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 531 986	-
		100 389 773	100 560 214
Summa anläggningstillgångar		100 389 773	100 560 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 204 389	1 133 626
Övriga fordringar		356 399	1 886 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	264 753	205 261
		1 825 541	3 225 520
Kassa och bank		1 061 315	1 120 309
Summa omsättningstillgångar		2 886 856	4 345 829
SUMMA TILLGÅNGAR		103 276 629	104 906 043

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 122 590	38 122 590
Fond för yttre underhåll		1 940 988	1 663 704
Upplåtelseavgifter		16 878 727	16 878 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 354 913	-13 472 829
Årets resultat		-1 426 494	-604 799
Summa eget kapital		41 160 898	42 587 393
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	39 100 000	39 500 000
		39 100 000	39 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 400 000	20 400 000
Leverantörsskulder		40 714	33 019
Skatteskulder		18 907	12 117
Övriga kortfristiga skulder		32 165	21 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 523 945	2 352 018
		23 015 731	22 818 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 276 629	104 906 043

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 426 494	-604 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 919 628	1 886 013
		<u>493 134</u>	<u>1 281 214</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		493 134	1 281 214
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 399 979	-1 745 853
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		197 081	143 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 090 194	-321 603
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 749 188	
Försäljning av lägenhet			1 880 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 749 188	1 880 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-400 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-1 400 000
Årets kassaflöde		-58 994	158 397
Likvida medel vid årets början		1 120 309	961 912
Likvida medel vid årets slut		1 061 315	1 120 309

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Spinnsidan 3 har upprättas enligt Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd 2012:1 K3, årsredovisning och koncernredovisning

Skatter och avgifter

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

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 589 kr, dock högst 0.3% för flerbostadshus av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till förenings fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre reparationsfond och redovisa som som bundet eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.
Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, fönster, tak och fasad, säkerhetsdörrar, markanläggningar, radonsug, hissar, portpassersystem.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	50
Tak och fasad	40
Säkerhetsdörrar	40
Hissar	20
Markanläggningar	10
Radonsug	10
Markinventarier och inventarier	5 - 10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 133 301	4 780 290
Hysesintäkter bostäder	753 563	781 853
Hysesintäkter förråd	171 603	175 993
Hysesintäkter P-platser	462 607	438 929
Övriga intäkter	108 911	108
Summa	6 629 985	6 177 173

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	776 998	436 548
Rep./underhåll hyresrätt	1 425	38 778
Städning	71 940	69 196
Fastighetsel	538 802	337 839
Uppvärmning	1 126 136	1 039 654
Vatten och avlopp	342 981	278 619
Sophämtning, grovsopor	224 278	174 548
Fastighetsförsäkring	164 381	146 178
Tomträttsavgäld	543 500	521 000
Kabel-TV och Bredband	181 645	65 494
Hiss	84 539	162 812
Fastighetsskatt	170 773	163 983
Besiktningkostnader	27 185	32 418
Parkeringsövervakning	12 500	12 500
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	172 531	115 893
Övriga driftkostnader	46 189	158 192
Summa	4 485 803	3 753 652
Övriga rörelsekostnader	209 103	220 161

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Arvodet förtroendevalda	231 001	174 382
Löner och andra ersättningar	69 050	72 017
Sociala kostnader	87 672	77 262
Övriga personalkostnader		2 700
	387 723	326 361

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	1 149 991	600 658
Räntekostnader, övriga		32
Summa	1 149 991	600 690

Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	119 101 635	119 101 635
-Nyanskaffningar	164 375	
Vid årets slut	119 266 010	119 101 635
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-18 541 421	-16 685 577
-Årets avskrivning	-1 866 802	-1 855 844
Vid årets slut	-20 408 223	-18 541 421
Utgående restvärde byggnader och mark	98 857 787	100 560 214
Varav mark		
I utgående restvärde ingår mark med	21 950 000	21 950 000
Taxeringsvärden byggnader	89 664 000	89 664 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	144 664 000	144 664 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	383 420	383 420
-Nyanskaffningar	1 584 813	
	1 968 233	383 420
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-383 420	-353 251
-Årets avskrivning	-52 827	-30 169
	-436 247	-383 420
Redovisat värde vid årets slut	1 531 986	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	141 525	135 875
Förutbetald fastighetsförsäkring		49 812
Förutbetald kabel-tv	8 167	7 648
Förutbetald bredband	47 734	9 371
Övriga förutbetalda kostnader	67 327	2 555
	264 753	205 261

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2759744309	0,95	20250225	25 000 000	25 000 000
fastighetslån nr 2759745249	0,95	20250225	4 000 000	4 000 000
fastighetslån nr 2852077771			-	-
fastighetslån nr 2852077755	4,467	20240128	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014	0,95	20250225	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2854641673	0,95	20250225	3 000 000	3 000 000
fastighetslån nr 2855410185	0,95	20250225	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2855867723	0,95	20250225	500 000	900 000
			<u>59 500 000</u>	<u>59 900 000</u>
Extra amortering			-	1 000 000
Amortering			400 000	400 000
Lån som omklassificeras kortfristigt skulder			20 400 000	20 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	152 208	74 997
Upplupna fjärrvärmekostnader	165 696	156 040
Upplupna kostnader fastighetsel	46 066	100 760
Upplupna kostnader vatten	57 304	51 638
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	50 018	11 449
Förutbetalda avgifter/hyror	1 757 918	1 635 947
Arvoden inkl sociala avgifter	260 000	239 000
Övriga upplupna kostnader	17 235	67 188
Beräknat arvode för revision	17 500	14 999
	<u>2 523 945</u>	<u>2 352 018</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Totalt uttagna pantbrev	69 000 000	69 000 000
	<u>69 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	69 000 000	69 000 000

Underskrifter

Älvsjö Digital signering denna dag

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mehmet Arif Soyak
Styrelseledamot

Sophie Nyström
Styrelseledamot

Jonna Tetzlaff
Styrelseledamot

Jessica Lundberg
Styrelseordförande

Eduarda Maria Do Carmo Vaz Cardoso
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

MOORE Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

MEHMET ARIF SOYAL

Sophie Nyström

JONNA TETZLAFF

Jessica Victoria Lundberg

Maria Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso

ANDERS KARLÉN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 3

Org.nr 769607-3357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av vår digitala underskrift

Moore Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

20.03.2024 12:12

Anders Karlén • 18.03.2024 12:42

S1AlqJSR6

S1lz2_oBCp-S1AlqJSR6

Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

1. ANDERS KARLÉN	Signed	20.03.2024 12:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	20.03.2024 12:12	Low	IP: 213.80.18.201

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed