

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3**  
769607-3357

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

*MS*  
*EF*  
*Jed*  
*BY*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3, 769607-3357, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 9 st (10 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.

Handwritten signatures and initials: MS, EF, JA, and others.

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 Tele2 AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Friendahl; Ledamot, ordförande

Sophie Nyström; Ledamot

Mehmet Soyak; Ledamot

Jessica Lundberg; Ledamot

Petra Krämer; Ledamot

Sanja Gochevska; Suppleant

Nevena Avramovic; Suppleant

Stellan Thelin; Suppleant

#### **Valberedning**

Liljana Popovic

Davide Vogna

#### **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 31 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 15 st (17 st) protokollförda sammanträden.

#### **Arvoden**

Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2022 om 4 prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 2 personer arvoderade i en städpatrull för Miljöstugan och Fanny Friendahl 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

*Handwritten signatures and initials:*  
EF MS  
JK

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](http://www.spinnsidan3.se). Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Nya välkomstpärmar delades ut till alla boende. Sedvanligt underhåll av hyresrätter. En avgifts-/hyresfri månad för lägenheter genomfördes p.g.a pandemien.

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

#### **Planerade underhåll**

År 2023

Ytterdörrar och termostater på element ska bytas. Eventuellt så ska portblippar införskaffas. I övrigt ska vi hålla oss till underhållsplan.

#### **Medlemsinformation**

##### **Medlemmar**

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 120 st (116 st)

##### **Överlåtelser av bostadsrätter**

Under året har 9 st (10 st) lägenhetsöverlåtelser skett. 7 rena försäljningar, en överlåtelse och en ombildning från Hyresrätt till bostadsrätt.

##### **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](http://www.bostadsratterna.se).

##### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter höjs med **3% 1 juli 2022**. Från 1 januari 2023 sker höjning med **5% årligen**.

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

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 0,75 % den 1 April 2021. 1,5% 1 feb 2022. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 4% 1 januari 2023

##### **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 *AK* för ett gott samarbete under året.

*EF M.S*  
*PK SOV Jid*

### Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	6 177 473	5 985 187	5 508 692	6 003 892	6 027 080
Resultat efter finansiella poster	-604 799	-922 792	-964 394	-819 900	-1 302 062
Soliditet i %	40,6	39,4	37,3	36,4	37,1
Kassalikviditet i %	19,6	10,1	17,7	137,2	166,2
Lån/kvm bostadsyta KR	7 491	7 666	8 392	8 342	8 392
Räntekostnad lån/kvm KR	75	85	100	116	108
Genomsnittsränta i %	1,5	1,7	2	1,4	1,3
Elkostnad/kvm KR	42	22	23	24	23
Värmekostnad/kvm KR	130	136	124	125	131
Vattenkostnad/kvm KR	35	32	32	29	28
Kommunal fastighetsavgift/kvm KR	65	62	60	52	52

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 759 799	15 361 518	1 386 420	-12 272 753	-922 792
Resultatdisposition					922 792
Ombildning av lägenhet, Överföring till yttre fond	362 791	1 517 209	277 284	-277 284	
Årets resultat				-922 792	-604 799
<b>Utgående balans</b>	<b>38 122 590</b>	<b>16 878 727</b>	<b>1 663 704</b>	<b>-13 472 829</b>	<b>-604 799</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sålt en lägenhet. Var tidigare hyresrätt. Överskott som inte påverkar resultat blev efter mäklares arvode 1 880 000 kr.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### Räntor

Ett av lånen omsätts under 2023. Resten i början på 2025.

Om lån på 20 000 000 som sätts om under 2023 har 1,7% högre ränta än under 2022, ger detta en kostnadsökning på 320 000 kr.

Denna summa motsvarar en avgiftshöjning på 6.7% för helåret 2023 om allt annat är lika.

Största problem är inför 2025 då drygt 39 000 000 skall sättas om, från dagens ränta på 0,95%. Kan ge över 1 000 000 kr mer i ränta. Vilket kan ge en avgiftshöjning år 2025 på 22%.

Det gäller att se över alla avtal/kostnader och amortera så mycket det går under 2023 och 2024.

#### Resultat

En målsättning bör att nå minst nollresultat de närmsta åren så att det finns maximala medel att amortera. *AC*

*E.F. M.S.*  
*RC SON J.d*

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserat resultat	-13 472 829
Årets resultat	-604 801
Summa fritt eget kapital	-14 077 630

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	-14 354 914
	-14 077 630

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

*RC*  
*EF M.S*  
*SN*  
*Jal*

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 177 257	5 985 187
Övriga rörelseintäkter		300	716 472
		<u>6 177 557</u>	<u>6 701 659</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 753 652	-4 552 254
Personalkostnader	4	-326 361	-321 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 886 013	-1 846 608
Övriga rörelsekostnader	3	-220 161	-227 329
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-8 630</u>	<u>-245 806</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		4 521	-
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-600 690	-676 986
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-604 799</u>	<u>-922 792</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-604 799</u>	<u>-922 792</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-604 799</b></u>	<u><b>-922 792</b></u>

*AA*

*EF MS  
SK SV Jd*

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 560 214	102 416 058
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	30 169
		<u>100 560 214</u>	<u>102 446 227</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>100 560 214</u>	<u>102 446 227</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 133 626	1 008 777
Övriga fordringar		1 886 633	3 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>205 261</u>	<u>415 391</u>
		<u>3 225 520</u>	<u>1 427 668</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 120 309</u>	<u>961 912</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 345 829</u>	<u>2 389 580</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>104 906 043</u>	<u>104 835 807</u>

*m*

*Be E.F. M.S.  
SN Jol*



## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 122 590	37 759 799
Fond för yttre underhåll		1 663 704	1 386 420
Upplåtelseavgifter		16 878 727	15 361 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 472 829	-12 272 754
Årets resultat		-604 799	-922 792
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 587 393</b>	<b>41 312 191</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	39 500 000	39 900 000
		39 500 000	39 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 400 000	21 400 000
Leverantörsskulder		33 019	55 442
Skatteskulder		12 117	6 750
Övriga kortfristiga skulder		21 496	21 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 352 018	2 140 149
		22 818 650	23 623 616
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 906 043</b>	<b>104 835 807</b>

AK

E.F. M.S.  
SN Jd

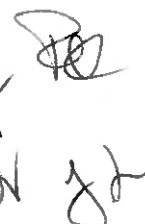
## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-604 799	-922 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 886 013	1 827 426
		<u>1 281 214</u>	<u>904 634</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 281 214</b>	<b>904 634</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 745 853	-202 584
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		143 036	44 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-321 603</b>	<b>746 176</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-800 315
Försäljning av lägenhet		1 880 000	1 850 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 880 000</b>	<b>1 049 685</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 400 000	-4 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 400 000</b>	<b>-4 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>158 397</b>	<b>-2 604 139</b>
Likvida medel vid årets början		961 912	3 566 050
Likvida medel vid årets slut		<u>1 120 309</u>	<u>961 911</u>

### Noter till kassaflödesanalysen

#### **Not Betalda räntor och erhållen utdelning**

<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
-----------------------------------	-----------------------------------

M.S. E.F. 

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

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 519 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. *AK*

*M.S.* *EF* *JL*

## Not 2 Föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 780 290	4 585 729
Hysesintäkter bostäder	781 853	797 027
Hysesintäkter förråd	175 993	172 542
Hysesintäkter P-platser/Lokaler	438 929	429 889
Övriga intäkter	108	-
<b>Summa</b>	<b>6 177 173</b>	<b>5 985 187</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	541 653	628 767
Rep./underhåll hyresrätt	38 778	330 901
Rep.vattenskadad lgh		668 001
Städning	69 196	68 122
Fastighetsel	337 839	177 593
Uppvärmning	1 039 654	1 083 753
Vatten och avlopp	278 619	257 034
Sophämtning, grovsopor	174 548	159 775
Fastighetsförsäkring	146 178	138 305
Tomträttsavgäld	521 000	498 400
Kabel-TV och Bredband	65 494	57 988
Hiss	57 706	33 185
Fastighetsskatt	163 983	153 523
Besiktningkostnader	32 418	57 156
Parkeringsövervakning	12 500	12 500
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	115 893	161 757
Övriga driftkostnader	158 193	65 494
<b>Summa</b>	<b>3 753 652</b>	<b>4 552 254</b>
Övriga rörelsekostnader	220 161	227 329

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Arvoden förtroendevalda	174 382	189 201
Löner och andra ersättningar	72 017	57 800
Sociala kostnader	77 262	70 238
Övriga personalkostnader	2 700	4 035
	<b>326 361</b>	<b>321 274</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, fastighetslån	600 658	676 937
Räntekostnader, övriga	32	49
<b>Summa</b>	<b>600 690</b>	<b>676 986</b>

M.S  
SN EF  
JL

## Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	119 101 635	118 301 320
-Nyanskaffningar		800 315
Vid årets slut	119 101 635	119 101 635
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 685 577	-14 869 180
-Årets avskrivning	-1 855 844	-1 816 397
Vid årets slut	-18 541 421	-16 685 577
Utgående restvärde byggnader och mark	100 560 214	102 416 058
<b>Varav mark</b>		
I utgående restvärde ingår mark med	21 950 000	21 950 000
Taxeringsvärden byggnader	89 664 000	68 200 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	53 000 000
	144 664 000	121 200 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	383 420	383 420
	383 420	383 420
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-353 251	-323 040
-Årets avskrivning	-30 169	-30 211
	-383 420	-353 251
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	<b>30 169</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	135 875	130 250
Förutbetald fastighetsförsäkring	49 812	46 554
Förutbetald kabel-tv	7 648	6 923
Förutbetald bredband	9 371	9 371
Övriga förutbetalda kostnader	2 555	222 293
	<b>205 261</b>	<b>415 391</b> <i>AE</i>

*MS*  
*EF*  
*82*

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2759744309	0,95	2025-02-25	25 000 000	25 000 000
fastighetslån nr 2759745249	0,95	2025-02-25	4 000 000	4 000 000
fastighetslån nr 2852077771		0	-	1 000 000
fastighetslån nr 2852077755	2,201	2023-01-28	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014	0,95	2025-02-25	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2854641673	0,95	2025-02,25	3 000 000	3 000 000
fastighetslån nr 2855410185	0,95	2025-02-25	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2855867723	0,95	2025-02-25	900 000	1 300 000
			<u>59 900 000</u>	<u>61 300 000</u>
Extra amortering under 2022			1 000 000	4 000 000
Amortering under 2021			400 000	400 000
<b>Lån som omklassificeras kortfristigt skulder</b>			<b>20 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	74 997	50 832
Upplupna fjärrvärmekostnader	156 040	157 511
Upplupna kostnader fastighetsel	100 760	16 283
Upplupna kostnader vatten	51 638	42 834
Upplupna kostnad fastighetsskötsel	11 449	66 035
Förutbetalda avgifter/hyror	1 635 947	1 533 380
Arvoden inkl sociala avgifter	239 000	239 000
Övriga upplupna kostnader	67 187	19 274
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<u>2 352 018</u>	<u>2 140 149</u>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


#### Ställda säkerheter


	2022-12-31	2021-12-31
Totalt uttagna pantbrev	<u>69 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
	69 000 000	69 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b> <i>Au</i>

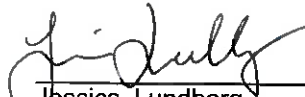
*MS SE EF  
SN J2*


## Underskrifter


Älvsjö

  
Eva Freundahl 2023-04-16  
Styrelseordförande Datum

  
Petra Krämer 2023-04-18  
Styrelseledamot Datum

  
Jessica Lundberg 2023-04-18  
Styrelseledamot Datum

  
Mehmet Arif Soyak 2023-04-18  
Styrelseledamot Datum

  
Sophie Nyström 2023-04-18  
Styrelseledamot Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2023-03-31~~ 2023-04-20

MOORE Allegretto AB

  
Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

# 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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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.

**Revisorers 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 revisionssed 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 20 april 2023

Moore Allegretto AB



Anders Karlén  
Auktoriserad revisor