allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spinnsidan 1

Brf Spinnsidan 1
769606-7847

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 20190101 och 20490101.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anbumalar Arokianathan	Ledamot
Erik Anton Asplin	Ledamot
Patrick Victor Kaveh Holvander	Ledamot
Agneta Landquist Hamling	Ledamot
Niklas Eric Pontus Lundström	Ledamot
Bengt Sven Ove Jonsson	Suppleant
Eva Marianne Stein	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Erik Anton Asplin, Bengt Sven Ove Jonsson och Agneta Landquist Hamling.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto

Valberedning

Adelina Coronado	Sammankallande
Dalibor Milanovic	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spinnsidan 1	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

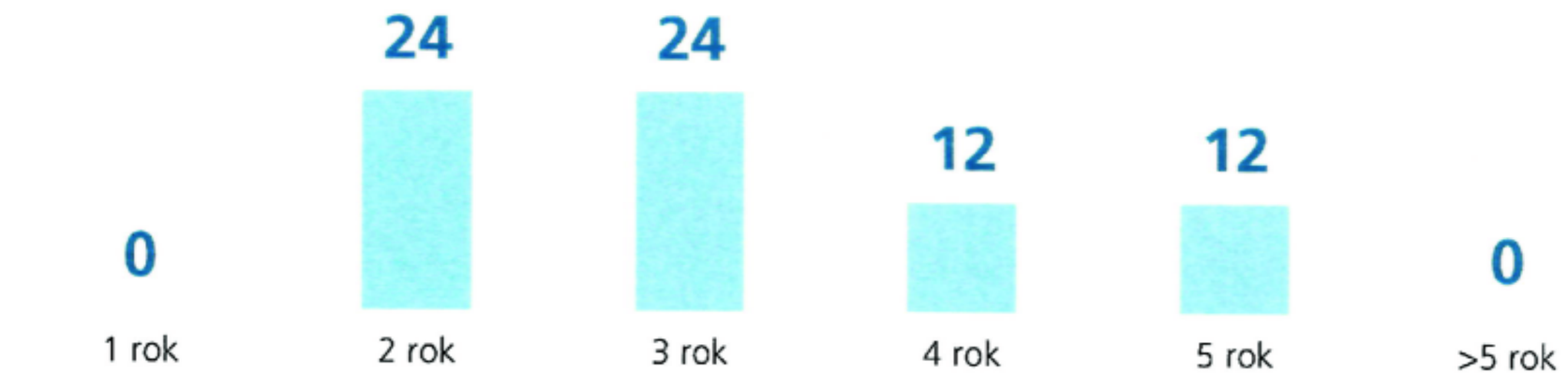
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 070 m², varav 5 916 m² utgör lägenhetsyta och 154 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter med hyresrätt samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hedvig AB	109 m²	2021-09-30

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20190101 och sträcker sig fram till 20490101.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållspolning av stammar	2018	Utfört genom GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
OVK	2018	Utfört av NKG
Byte av dörrlister	2018	Utfört av Skanska
Renovering av betong på loftgångar	2018	Utfört av Skanska
VA - Avloppsledningar, markåtgärder	2018 - 2019	Pågående arbete av NKG
VA - Vattenledningar, markåtgärder	2018 - 2019	Pågående arbete av NKG
Hissbesiktning	2018	Hissbesiktningar i Sverige AB
Åtgärder av brister Hissen	2018	Hissen El Mek Verkstad AB
Nya staket	2017	
Fasadrenovering	2017	
Inglasning av balkonger	2017	
Byte av Värmecentral	2017	
Byte av plåtar	2017	
Indragning av fiberbredband	2016	Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
Byte av fönster	2016	Byte till 3-glas fönster genom Skanska
Underhåll av hyresrätter (ytskikt)	2016	
Renovering av ytterdörrar	2016	Monterat om samtliga dörrar

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Preliminärt enligt underhållsplan
Hissar - Byte hisslinor	2021	Preliminärt enligt underhållsplan
Avlopp - Stamspolning, hela fastigheten	2023	Preliminärt enligt underhållsplan

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

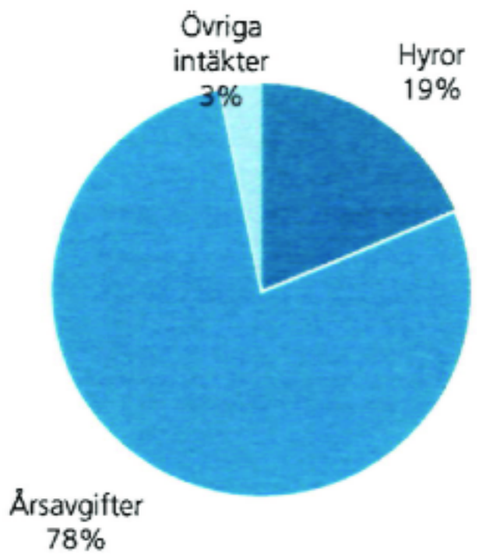
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltare
Astra Städ	Ansvarar för fastighetens lokalvård
Växthuset Utveckling AB	Vinterväghållning
BB Gruppen	Port telefoni
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Q-Park	Parkering
ComHem	TV
Stockholms Stadsnät AB	Bredband
Stockholm Exergi	Värme
Vattenfall AB	El
Stockholm Vatten AB	Vatten
Hissen AB	Hissbesiktning

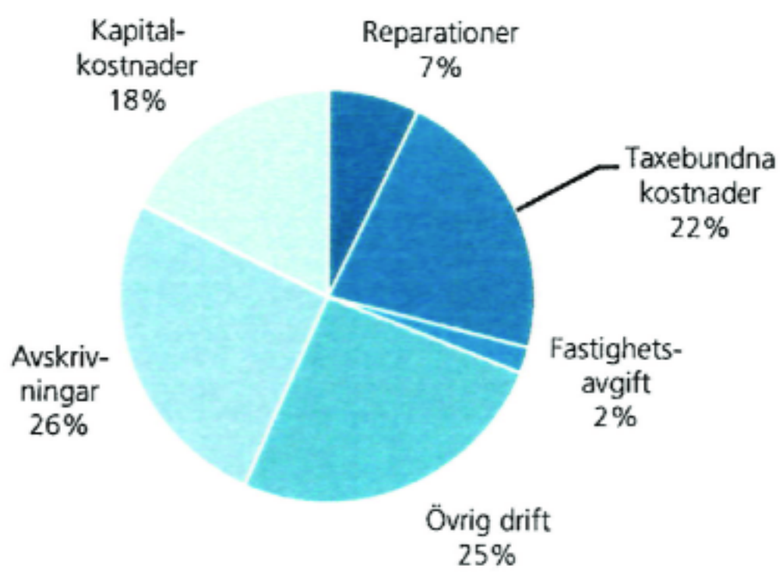
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 131 046**	**5 342 687**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 694 845	4 547 637
Finansiella intäkter	492	474
Minskning kortfristiga fordringar	0	32 796
Medlemsinsatser	0	2 165 000
Ökning av långfristiga skulder	0	6 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	441 383
	4 695 337	**13 187 290**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 782 317	2 943 569
Finansiella kostnader	872 000	975 863
Ökning av materiella anläggningstillgångar	503 182	9 479 499
Ökning av kortfristiga fordringar	179 626	0
Minskning av kortfristiga skulder	639 265	0
	4 976 390	**13 398 930**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 849 993**	**5 131 046**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-281 053**	**-211 641**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort löpande underhåll av fastigheten och planerat in två städdagar. Se redovisningen av utfört underhåll för närmare information.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	671	650	636	609
Hyror/m² hyresrättsyta	1 241	1 247	1 223	1 438
Lån/m² bostadsrättsyta	8 942	8 935	7 841	6 929
Elkostnad/m² totalyta	18	17	8	15
Värmekostnad/m² totalyta	119	119	164	135
Vattenkostnad/m² totalyta	20	67	24	28
Kapitalkostnader/m² totalyta	144	178	174	195
Soliditet (%)	40	40	42	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-233	-424	-329	-169
Nettoomsättning (tkr)	4 543	4 542	4 343	4 325

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 916 m² bostäder och 154 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 016 175	0	0	27 016 175
Upplåtelseavgifter	12 843 454	0	0	12 843 454
Fond för yttre underhåll	533 266	206 502	0	326 764
S:a bundet eget kapital	**40 392 895**	**206 502**	**0**	**40 186 393**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 449 196	-206 502	-423 980	-6 818 714
Årets resultat	-232 505	-232 505	423 980	-423 980
S:a ansamlad förlust	**-7 681 702**	**-439 007**	**0**	**-7 242 694**
S:a eget kapital	**32 711 193**	**-232 505**	**0**	**32 943 699**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-232 505
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 242 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 502
summa balanserat resultat	**-7 681 701**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-7 681 701**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2018**	**2017**
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 543 482	4 542 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 363	5 304
Summa rörelseintäkter		**4 694 845**	**4 547 637**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 441 261	-2 347 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 937	-480 708
Personalkostnader	Not 6	-114 119	-115 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 273 525	-1 052 659
Summa rörelsekostnader		**-4 055 842**	**-3 996 228**
RÖRELSERESULTAT		**639 003**	**551 409**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 000	-975 863
Summa finansiella poster		**-871 508**	**-975 389**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-232 505**	**-423 980**
ÅRETS RESULTAT		**-232 505**	**-423 980**

Brf Spinnsidan 1
769606-7847

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 091 983	77 842 875
Inventarier	Not 9	44 579	64 030
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 136 563**	**77 906 906**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**77 136 563**	**77 906 906**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	65 247
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 321 583	2 348 968
Summa kortfristiga fordringar		**2 321 583**	**2 414 215**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 912 488	2 921 284
Summa kassa och bank		**2 912 488**	**2 921 284**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 234 072**	**5 335 499**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 370 634**	**83 242 404**

Brf Spinnsidan 1
769606-7847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 859 629	39 859 629
Fond för yttre underhåll	Not 11	533 266	326 764
Summa bundet eget kapital		**40 392 895**	**40 186 393**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 449 196	-6 818 714
Årets resultat		-232 505	-423 980
Summa fritt eget kapital		**-7 681 702**	**-7 242 694**
SUMMA EGET KAPITAL		**32 711 193**	**32 943 699**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	49 000 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		**49 000 000**	**49 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		156 927	770 780
Övriga skulder		38 979	40 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	463 535	487 514
Summa kortfristiga skulder		**659 441**	**1 298 705**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 370 634**	**83 242 404**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Stomme och grund K3	100	100
Stomkomplett. för. K3	50	50
Fastighetsel K3	10	10
Hissar K3	20	20
Luftbehandlingssyst. K3	50	50
Stamledningar VA K3	50	50
Fönster/dörrar, port K3	40-60	40-60
Yttertak K3	60	60
Utemiljö allmänt K3	10	10
Fasad /balkonger	40	40
Inventarier	10	10
Markinventarier	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	3 674 893	3 566 572
Hyror bostäder	592 041	609 669
Hyror lokaler momspliktiga	139 592	126 199
Hyror lokaler	557	0
Hyror parkering	117 625	104 700
Hyror förråd	18 923	19 848
Vattenintäkter	0	115 305
Öresutjämning	-149	40
	4 543 482	**4 542 333**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2018**	**2017**
Försäkringsersättning	22 400	0
Övriga intäkter	128 963	5 304
	151 363	**5 304**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	43 236	42 307
Fastighetsskötsel beställning	33 634	56 571
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 382
Snöröjning/sandning	79 933	54 984
Städning entreprenad	57 545	54 758
Städning enligt beställning	1 832	10 082
OVK Obl. Ventilationskontroll	113 384	0
Hissbesiktning	5 294	3 269
Gård	280	0
Serviceavtal	17 397	13 029
Förbrukningsmateriel	413	7 922
Teleport/hissanläggning	6 681	4 268
	359 629	**252 571**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	9 833
Brf Lägenheter	70 225	24 989
Förskola	15 584	5 541
Tvättstuga	0	10 711
Sophantering/återvinning	2 300	0
Entré/trapphus	1 044	7 273
Lås	25 290	1 521
VVS	148 734	50 467
Värmeanläggning/undercentral	3 695	0
Ventilation	29 444	21 510
Elinstallationer	0	9 902
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 577	0
Hiss	26 557	54 426
Fönster	922	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 171
Skador/klotter/skadegörelse	502	0
Vattenskada	21 754	84 979
	350 629	**282 323**
Taxebundna kostnader		
El	111 173	91 938
Värme	722 471	652 685
Vatten	119 147	366 147
Sophämtning/renhållning	108 044	113 350
Grovsopor	12 286	0
	1 073 120	**1 224 120**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	45 072	50 738
Självrisk	89 900	22 400
Tomträttsavgäld	318 675	307 976
Kabel-TV	22 115	26 883
Bredband	77 518	77 755
	553 280	**485 753**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**104 604**	**103 020**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 441 261**	**2 347 787**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
Tele- och datakommunikation	69	1 394
Juridiska åtgärder	36 895	16 192
Hyresförluster	132	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
Föreningskostnader	4 198	8 053
Förvaltningsarvode	87 291	111 847
Administration	6 986	240 145
Konsultarvode	69 587	75 678
Tidningar facklitteratur	450	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	12 400
	226 937	**480 708**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	90 442	89 179
Sociala kostnader	23 677	25 894
	114 119	**115 073**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
Stomme och grund K3	264 025	264 025
Yttertak K3	37 200	37 200
Fasader/balkonger K3	221 801	13 295
Fönster/dörrar och portar K3	104 002	104 002
Stomkomplettering förening K3	83 873	83 873
Stamledningar VA K3	315 251	315 251
Värmesystem K3	20 171	15 128
Luftbehandlingssystem K3	72 029	30 491
Fastighetsel inkl. svagströ K3	4 812	50 243
Hissar K3	79 924	79 924
Utemiljö allmänt K3	45 818	34 609
Markinventarier	5 168	5 168
Inventarier	19 451	19 451
	1 273 525	**1 052 659**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 524 824	75 045 325
Nyanskaffningar	503 182	9 479 499
Utgående anskaffningsvärde	**85 028 006**	**84 524 824**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 681 949	-5 648 740
Årets avskrivningar enligt plan	-1 254 074	-1 033 209
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 936 023**	**-6 681 949**
Planenligt restvärde vid årets slut	**77 091 983**	**77 842 875**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 652 000	42 652 000
Taxeringsvärde mark	26 182 000	26 182 000
	68 834 000	**68 834 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	68 182 000	68 182 000
Lokaler	652 000	652 000
	68 834 000	**68 834 000**

Not 9 INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	145 713	145 713
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**145 713**	**145 713**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 683	-62 232
Årets avskrivningar enligt plan	-19 451	-19 451
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-101 134**	**-81 683**
Redovisat restvärde vid årets slut	**44 579**	**64 030**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Skattekonto	15 256	15 256
Skattefordran	3 834	5 418
Momsavräkning	0	3 227
Klientmedel hos SBC	1 937 504	2 209 762
Fordringar	366 931	115 305
Fordringar kreditfakturor	-1 942	0
	2 321 583	**2 348 968**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	326 764	206 502
Reservering enligt stadgar	206 502	206 502
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-86 240
Vid årets slut	**533 266**	**326 764**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,340 %	5 000 000	5 000 000	2019-01-25
Swedbank	1,490 %	3 000 000	3 000 000	2020-01-21
Swedbank	2,130 %	10 000 000	10 000 000	2021-10-25
Swedbank	1,990 %	10 000 000	10 000 000	2024-12-20
Swedbank	1,740 %	10 000 000	10 000 000	2022-12-22
Swedbank	1,410 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-25
Swedbank	1,730 %	6 000 000	6 000 000	2022-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		**49 000 000**	**49 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		49 000 000	**49 000 000**	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Extern revisor	16 108	16 054
Ränta	89 315	104 851
Avgifter och hyror	358 112	366 609
Övriga upplupna kostnader	0	0
	463 535	**487 514**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 19 / 5 2019

Anbumalar Arokianathan
Ledamot

Erik Anton Asplin
Ledamot

Patrick Victor Kaveh Holvander
Ledamot

Agneta Landquist Hamling
Ledamot

Niklas Eric Pontus Lundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2019

Eva Stein
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 1
Org.nr 769606-7847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 23 maj 2019

Eva Stein
Auktoriserad revisor