

Årsredovisning 2020

BRF SPINNSIDAN 2

769607-5683



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPINNSIDAN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-09-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Spinnsidan 2 på adressen Eldsbergagränd 23 i Älvsjö. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 31 lokaler om 187 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna.

Styrelsens sammansättning

Jonas Eklund	Ordförande
Nadja Nurmio	ledamot
Lena Berthlin	Kassör
Malin Raukas	ledamot
Sissa Pagels	Suppleant
Bengt Breime	Suppleant

Valberedning

Henrik Norling och Kamelia Khosraviani.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av -ledamöterna

Revisorer

Eva Stein Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017	Hissrenovering
2017	Oljning av ekpartier (fönsterramar, portar, staketen)
2017	Trädgårdsunderhåll
2017 okt	Lägenhetsrenovering
2020	Fasadrenovering med tilläggsisolering på gavlar
2020	Balkongfördjupning
2020	Solceller monterade på 3/3 fastigheter
2020	Bergvärme installerad och fjärrvärme bortkopplad

Planerade underhåll

2021 Gårdsrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Tekniskt förvaltning	EHBAB
Försäkring	Söderberg & Partners
Trädgård och snöröjning	Växthuset
Bredband	OWNIT
Passagesystem	Säkerhetsvision
Nyckelhantering	Bysmeden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen har omförhandlats och tidigare höga räntor är nu marknadsmässiga.

1 ägare till hyressätt har flyttat. Lägenheten renoveras nu och planeras säljas/omvandlas till bostadsrätt våren 2021

Föreningen är nu högre belånade på grund av alla renoveringar som genomförts under 2020, men i och med dessa kommer de löpande kostnader att minska till stor del vilket är en följd av installationen av bergvärme och solceller.

Förändringar i avtal

Avtal om tekniskt förvaltning med NKG och trappstädning med Janawik har avslutats och ersatts med ny teknisk förvaltare och kostnaderna har iom. detta sänkts.

Övriga uppgifter

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 725	4 763	4 366	4 216
Resultat efter fin. poster	-992	-303	107	-250
Soliditet, %	38	62	59	58
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	87 600	87 600	67 092	67 092
Bostadsyta, kvm	5 808	5 865	5 808	5 808
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	726	712	642	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 580	4 157	4 358	4 518
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,50	1,37	1,44
Belåningsgrad, %	101,46	39,55	41,53	42,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	37 563	-	-	37 563
Upplåtelseavgifter	9 007	-	-	9 007
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 296	-303	-	-5 599
Årets resultat	-303	303	-992	-992
Eget kapital	40 971	0	-992	39 979



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 599
Årets resultat	<u>-992</u>
Totalt	-6 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-6 591</u>
	-6 591

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

u

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 725	4 763
Rörelseintäkter		3	81
Summa rörelseintäkter		4 728	4 845
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 025	-2 798
Övriga externa kostnader	8	-228	-684
Personalkostnader	9	-166	-143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 143	-1 148
Summa rörelsekostnader		-4 562	-4 773
RÖRELSERESULTAT		167	72
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 159	-375
Summa finansiella poster		-1 159	-375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-992	-303
ÅRETS RESULTAT		-992	-303

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	60 564	61 649
Markanläggningar	12	25	30
Maskiner och inventarier	13	219	273
Pågående projekt		37 540	691
Summa materiella anläggningstillgångar		98 349	62 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 349	62 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	105
Övriga fordringar	14	12	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	216	195
Summa kortfristiga fordringar		232	308
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 793	3 654
Summa kassa och bank		5 793	3 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 025	3 962
SUMMA TILLGÅNGAR		104 373	66 605

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 570	46 570
Summa bundet eget kapital		46 570	46 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 599	-5 296
Årets resultat		-992	-303
Summa fritt eget kapital		-6 591	-5 599
SUMMA EGET KAPITAL		39 979	40 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	49 450	23 450
Övriga långfristiga skulder		1	1
Summa långfristiga skulder		49 451	23 451
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 000	930
Leverantörsskulder		2 135	377
Skatteskulder		213	202
Övriga kortfristiga skulder		69	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	527	607
Summa kortfristiga skulder		14 944	2 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 373	66 605

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	3 654	702
Resultat efter finansiella poster	-992	-303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 143	1 148
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	151	845
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76	-19
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 691	-195
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 918	631
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-36 849	-89
Kassaflöde från investeringar	-36 849	-89
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	3 340
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	37 070	-930
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 070	2 410
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 138	2 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 793	3 654

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-8 %
Markanläggningar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	633	774
Hysesintäkter, lokaler	100	121
Hysesintäkter, p-platser	86	86
Årsavgifter, bostäder	3 776	3 641
Övriga intäkter	134	222
Summa	4 728	4 845

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	36	18
Fastighetsskötsel	176	247
Snöskottning	46	78
Städning	70	62
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	13	41
Summa	341	447

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	65	0
Reparationer	215	213
Summa	280	213

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Reparation Hyresrätter	160	0
Försäkringsärende	33	0
Övrigt	514	0
Summa	706	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	195	155
Sophämtning	200	124
Uppvärmning	519	651
Vatten	49	528
Summa	963	1 457

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	122	122
Fastighetsförsäkringar	133	99
Fastighetsskatt	109	105
Kabel-TV	15	15
Tomträttsavgälder	356	341
Summa	734	681

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	18
Juridiska kostnader	31	175
Kameral förvaltning	106	103
Konsultkostnader	0	143
Revisionsarvoden	19	19
Övriga förvaltningskostnader	71	227
Summa	228	684

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	14	0
Sociala avgifter	34	26
Styrelsearvoden	118	116
Summa	166	143

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	509	373
Övriga finansiella kostn	650	0
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 159	375

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	69 355	67 571
Årets inköp	0	1 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 355	69 355
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 706	-6 625
Årets avskrivning	-1 085	-1 081
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 791	-7 706
Utgående restvärde enligt plan	60 564	61 649
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 600	48 600
Taxeringsvärde mark	39 000	39 000
Summa	87 600	87 600

✓

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Ingående ackumulerad avskrivning	-30	-25
Årets avskrivning	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-35	-30
Utgående restvärde enligt plan	25	30
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 029	1 029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 029	1 029
Ingående ackumulerad avskrivning	-756	-694
Avskrivningar	-54	-63
Utgående ackumulerad avskrivning	-810	-756
Utgående restvärde enligt plan	219	273
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12	0
Övriga fordringar	0	8
Summa	12	8
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	30	30
Fastighetsskötsel	0	4
Försäkringspremier	49	35
Förvaltning	26	26
Kabel-TV	4	4
Räntor	1	2
Städning	5	0
Tomträtt	93	89
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5
Summa	216	195

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,76 %		3 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,45 %		2 800
Stadshypotek	2019-09-04	1,55 %		7 380
Stadshypotek	2019-09-04	1,55 %		4 800
Stadshypotek	2019-09-04	1,55 %		4 400
Stadshypotek	2021-01-07	1,60 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2023-07-30	1,36 %	10 000	
Stadshypotek	2021-04-30	1,32 %	10 000	
Stadshypotek	2025-12-01	1,50 %	8 000	
Stadshypotek	2021-02-28	1,30 %	2 760	
Stadshypotek	2025-06-01	1,61 %	6 980	
Stadshypotek	2023-09-01	1,36 %	4 750	
Stadshypotek	2023-09-01	1,36 %	4 200	
Stadshypotek	2025-09-30	1,50 %	2 760	
Stadshypotek	2023-09-30	1,36 %	10 000	
Summa			61 450	24 380
Varav kortfristig del			12 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	12	0
Förutbetalda avgifter/hyror	458	469
Uppvärmning	0	81
Utgiftsräntor	23	23
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13
Summa	527	607

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	61 653	29 000
Summa	61 653	29 000

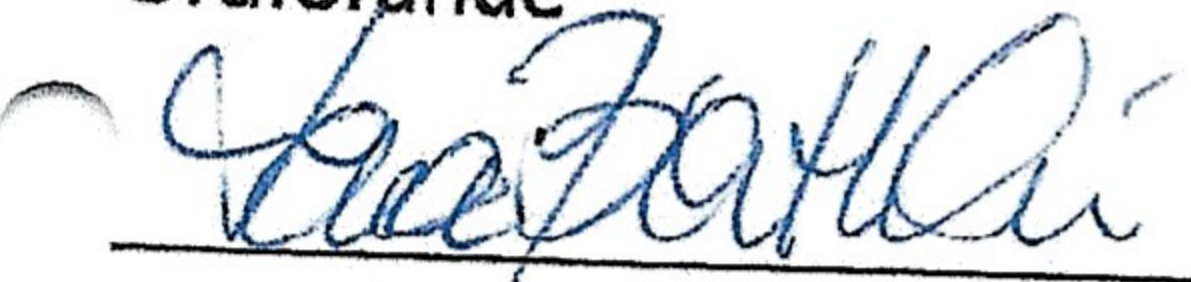
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 23

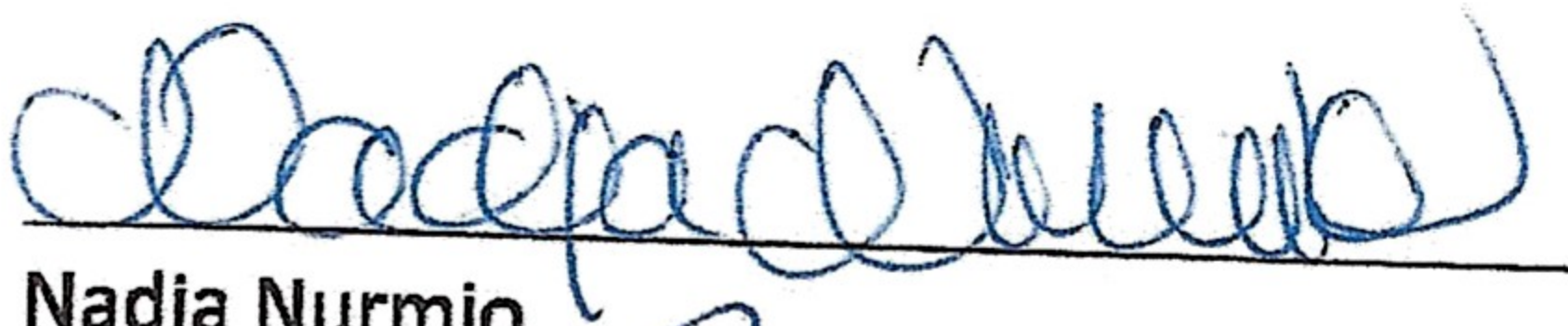
Ort och datum


Jonas Eklund

Ordförande


Lena Berthlin

Kassör



Nadja Nurmio

Ledamot


Malin Raukas

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 24


Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 2
Org.nr 769607-5683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsmed 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 2 för räkenskapsåret 2020 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:

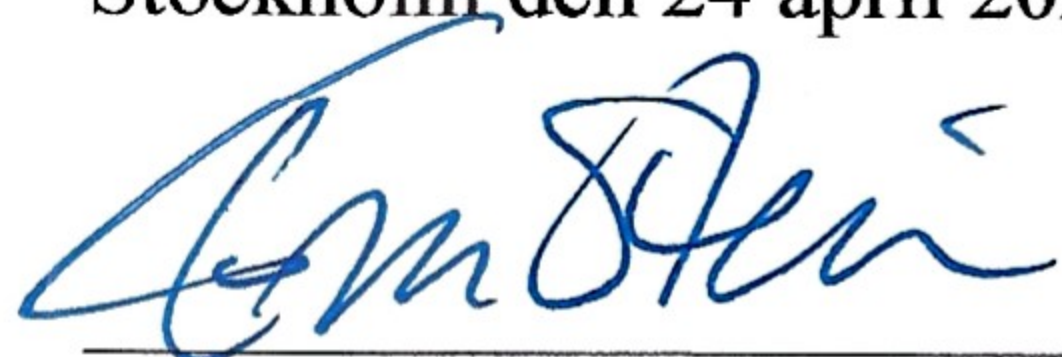
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 april 2021



Eva Stein

Auktoriserad revisor