



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spinnsidan 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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
Agneta Landquist Hamling	Ledamot
Niklas Eric Pontus Lundström	Ledamot

Nbras Al-Mehdawi	Suppleant
Michael Johnny Christoffer Karlebo	Suppleant
Eva Marianne Stein	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nbras Al-Mehdawi, Anbumalar Arokianathan, Michael Johnny Christoffer Karlebo och Niklas Eric Pontus Lundström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto
-----------	------------------	------------

Valberedning

Adelina Coronado
Patrik Holvander
Vijaylakshmi Prabhu

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03.

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

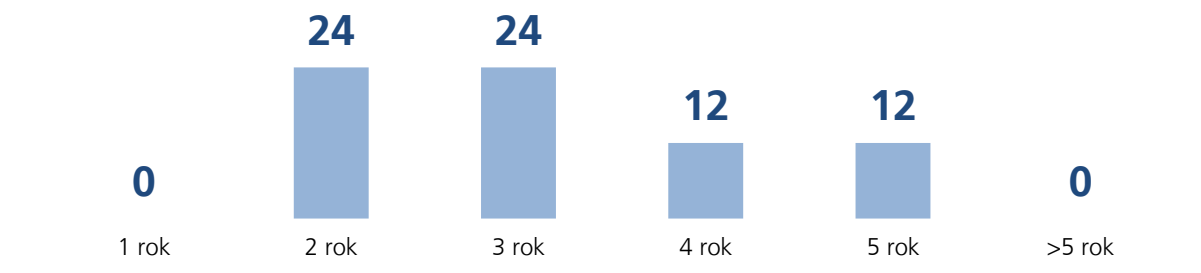
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 484 m², varav 5 184 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter och 8 lokaler med bostadsrätt samt 8 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Öppen Förskola / Stockholm Stad	109 m ²	2018-09-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av plåtar	2017	
Fasadrenovering	2017	
Inglasning av balkonger	2017	
Nya staket	2017	
Byte av Värmecentral	2017	
Byte av fönster	2016	Byte till 3-glas fönster genom Skanska
Renovering av ytterdörrar	2016	Monterat om samtliga dörrar
Indragning av fiberbredband	2016	Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
Städning	2016	Föreningen har löpande under året rensat och städat källarutrymmen och återvinningsrummen
Underhåll av hyresrätter (ytskikt)	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av betong på loftgångar	2018	2018
Byte av dörrlistor	2018	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltare
Astro Städ	Ansvarar för fastighetens lokalvård
Växthuset Utveckling AB	Vinterväghållning
BB Gruppen	Port telefoni

Föreningens ekonomi

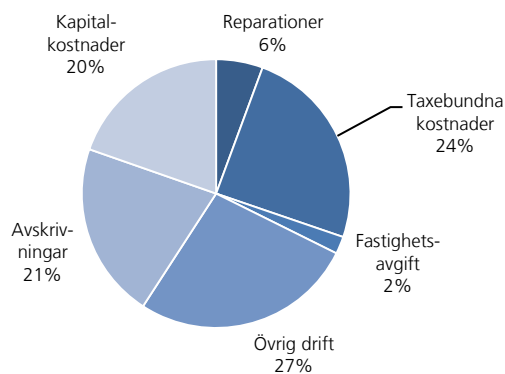
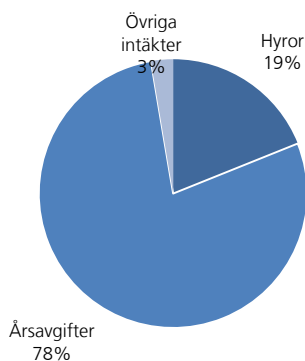
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 342 687	2 516 879
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 547 637	4 343 741
Finansiella intäkter	474	140
Minskning kortfristiga fordringar	32 796	0
Medlemsinsatser	2 165 000	2 115 000
Ökning av långfristiga skulder	6 000 000	5 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	441 383	126 819
	13 187 290	11 585 700
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 943 569	2 778 767
Finansiella kostnader	975 863	952 842
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 479 499	4 933 044
Ökning av kortfristiga fordringar	0	95 240
	13 398 930	8 759 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 131 046	5 342 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-211 641	2 825 807

*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 1 315 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 så har vi förutom inglasning av balkonger samt den stora fasadrenoveringen så har vi gjort löpande underhåll av fastigheten samt planerat in 2 städdagar årligen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Medlemslokaler: 8 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	636	609	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 935	7 841	6 929	0
Elkostnad/m ² totalyta	17	8	15	0
Värmekostnad/m ² totalyta	119	164	135	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	24	28	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	174	195	0
Soliditet (%)	40	42	43	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-424	-329	-169	0
Nettoomsättning (tkr)	4 542	4 343	4 325	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 184 m² bostäder och 300 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	351 571	0	26 664 604
Upplåtelseavgifter	12 843 454	1 813 429	0	11 030 025
Fond för yttre underhåll	326 764	206 502	-86 240	206 502
S:a bundet eget kapital	40 186 393	2 371 502	-86 240	37 901 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 818 714	-206 502	-242 579	-6 369 633
Årets resultat	-423 980	-423 980	328 819	-328 819
S:a ansamlad förlust	-7 242 694	-630 482	86 240	-6 698 452
S:a eget kapital	32 943 699	1 741 020	0	31 202 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-423 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 612 212
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 502
summa balanserat resultat	-7 242 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 242 694
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 542 333	4 343 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 304	600
Summa rörelseintäkter		4 547 637	4 343 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 347 787	-2 338 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 708	-323 975
Personalkostnader	Not 6	-115 073	-116 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 052 659	-941 091
Summa rörelsekostnader		-3 996 228	-3 719 859
RÖRELSERESULTAT		551 409	623 883
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-975 863	-952 842
Summa finansiella poster		-975 389	-952 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-423 980	-328 819
ÅRETS RESULTAT		-423 980	-328 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 77 842 875	69 396 585
Maskiner och inventarier	Not 9 64 030	83 481
Summa materiella anläggningstillgångar	77 906 906	69 480 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 906 906	69 480 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	65 247	13 268
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 348 968	1 632 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	90 316
Summa kortfristiga fordringar	2 414 215	1 735 801
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 921 284	3 844 134
Summa kassa och bank	2 921 284	3 844 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 335 499	5 579 935
SUMMA TILLGÅNGAR	83 242 404	75 060 001

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 859 629	37 694 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	326 764	206 502
Summa bundet eget kapital		40 186 393	37 901 131
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 818 714	-6 369 633
Årets resultat		-423 980	-328 819
Summa fritt eget kapital		-7 242 694	-6 698 452
SUMMA EGET KAPITAL		32 943 699	31 202 679
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 000 000	43 000 000
Summa långfristiga skulder		49 000 000	43 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		770 780	182 892
Övriga skulder		40 411	47 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	487 514	626 916
Summa kortfristiga skulder		1 298 705	857 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 242 404	75 060 001

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, 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	2017	2016
Stomme och grund K3	100	100
Stomkomplett. för. K3	50	50
Fastighetsel K3	10	10
Hissar K3	20	20
Luftbehandlings system. 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

	2017	2016
Årsavgifter	3 566 572	3 487 663
Hyror bostäder	609 669	596 906
Hyror lokaler momspliktiga	126 199	124 421
Hyror parkering	104 700	98 884
Hyror förråd	19 848	35 267
Vattenintäkter	115 305	0
Öresutjämning	40	0
	4 542 333	4 343 141

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 304	600
	5 304	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 307	41 375
	Fastighetsskötsel beställning	56 571	7 178
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 382	8 719
	Snöröjning/sandning	54 984	69 287
	Städning entreprenad	54 758	64 509
	Städning enligt beställning	10 082	1 011
	Hissbesiktning	3 269	3 177
	Gemensamma utrymmen	0	302
	Garage	0	645
	Gård	0	2 219
	Serviceavtal	13 029	0
	Förbrukningsmateriel	7 922	1 261
	Teleport/hissanläggning	4 268	0
	Fordon	0	591
		252 571	200 274
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	9 833	4 919
	Brf Lägenheter	24 989	275 539
	Förskola	5 541	4 788
	Gemensamma utrymmen	0	7 410
	Tvättstuga	10 711	0
	Källare	0	2 388
	Entré/trapphus	7 273	9 583
	Lås	1 521	6 261
	Installationer	0	111 951
	VVS	50 467	0
	Ventilation	21 510	18 413
	Elinstallationer	9 902	2 218
	Hiss	54 426	24 462
	Fasad	0	17 441
	Mark/gård/utemiljö	1 171	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	481
	Vattenskada	84 979	0
		282 323	485 855
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	86 240
		0	86 240
	Taxebundna kostnader		
	El	91 938	-41 351
	Värme	652 685	899 775
	Vatten	366 147	131 866
	Sophämtning/renhållning	113 350	91 814
	Grovsopor	0	4 567
		1 224 120	1 086 671
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 738	42 696
	Självrisk	22 400	0
	Tomträttsavgäld	307 976	307 800
	Kabel-TV	26 883	9 406
	Bredband	77 755	19 724
		485 753	379 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 020	99 636
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 347 787	2 338 301

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 394	39 267
	Juridiska åtgärder	16 192	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	18 447
	Föreningskostnader	8 053	2 862
	Förvaltningsarvode	111 847	65 250
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 297
	Administration	240 145	78 136
	Korttidsinventarier	0	4 289
	Konsultarvode	75 678	48 742
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 400	6 200
	Övriga driftskostnader	0	58 486
		480 708	323 975
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 179	86 748
	Löner	0	4 505
	Sociala kostnader	25 894	25 238
		115 073	116 491
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	264 025	264 025
	Yttertak K3	37 200	37 200
	Fasader/balkonger K3	13 295	0
	Fönster/dörrar och portar K3	104 002	34 699
	Stomkomplettering förening K3	83 873	83 873
	Stamledningar VA K3	315 251	315 251
	Värmesystem K3	15 128	0
	Luftbehandlingssystem K3	30 491	30 491
	Fastighetsel inkl. svagström K3	50 243	39 132
	Hissar K3	79 924	79 924
	Utemiljö allmänt K3	34 609	34 609
	Markinventarier	5 168	5 168
	Inventarier	19 451	16 719
		1 052 659	941 091

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 045 325	70 148 244
	Nyanskaffningar	9 479 499	4 897 081
	Utgående anskaffningsvärde	84 524 824	75 045 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 648 740	-4 724 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 033 209	-924 372
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 681 949	-5 648 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 842 875	69 396 585
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 713	109 750
	Nyanskaffningar	0	35 963
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 713	145 713
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 232	-45 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 450	-16 719
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 682	-62 232
	Redovisat restvärde vid årets slut	64 031	83 481
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	15 256	9 558
	Skattefordran	5 418	8 802
	Momsavräkning	3 227	0
	Klientmedel hos SBC	2 209 762	1 498 553
	Fordringar	115 305	115 305
		2 348 968	1 632 217

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	7 166
	Tomträttsavgäld	0	76 950
	Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
	Upplupna intäkter	0	0
		0	90 316

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	206 502	0
	Reservering enligt stadgar	206 502	206 502
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 240	0
	Vid årets slut	326 764	206 502

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,340 %	5 000 000	5 000 000	2019-01-25
	Swedbank	1,490 %	3 000 000	3 000 000	2020-01-24
	Swedbank	1,740 %	10 000 000	10 000 000	2021-10-25
	Swedbank	2,130 %	10 000 000	10 000 000	2024-12-20
	Swedbank	1,990 %	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	0	2022-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		49 000 000	43 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			49 000 000	43 000 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 000 000	43 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	0	8 313
	Värme	0	106 488
	Extern revisor	16 054	16 000
	Ränta	104 851	113 786
	Avgifter och hyror	366 609	333 935
	Övriga upplupna kostnader	0	48 394
		487 514	626 916

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

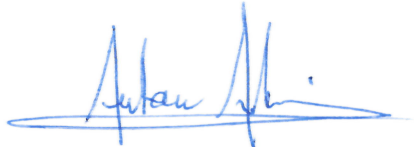
Efter verksamhetsåret så har vi planerat in att byta samtliga lister/foder runt ytterdörrarna. Framåt så planeras det renovering av loftgångar samt mindre underhåll efter den gjorda fasadrenoveringen. I och med många vattenskador under året kommer det genomföras en spolning av stammarna för att minska risken för framtida vattenskador, tanken är att göra detta löpande i framtiden i 2-års intervall efter rekommendation av NKG.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 21 / 5 2018



Anbumalar Arokianathan
Ledamot



Erik Anton Asplin
Ledamot

Agneta Landquist Hamling
Ledamot



Niklas Eric Pontus Lundström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2018



Eva Stein
Extern revisor
Anlåt.

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 2017.

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 2017-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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:

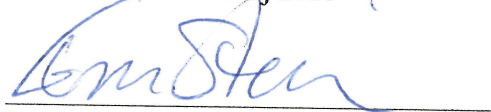
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 maj 2018



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 609 100	3 566 572	0
Hyror bostäder	592 100	609 669	0
Hyror lokaler momspliktiga	125 900	126 199	0
Hyror parkering	103 200	104 700	0
Hyror förråd	19 000	19 848	0
Vattenintäkter	0	115 305	0
Öresutjämning	0	40	0
Övriga intäkter	0	5 304	0
	4 449 300	4 547 637	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-43 000	-42 307	0
Fastighetskötsel beställning	-40 000	-56 571	0
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-5 382	0
Snöröjning/sandning	-40 000	-54 984	0
Städning entreprenad	-47 000	-54 758	0
Städning enligt beställning	-10 000	-10 082	0
Hissbesiktning	-3 500	-3 269	0
Serviceavtal	-4 000	-13 029	0
Förbrukningsmateriel	-8 000	-7 922	0
Teleport/hissanläggning	0	-4 268	0
	-198 500	-252 571	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	0
Hyreslägenheter	0	-9 833	0
Brf Lägenheter	0	-24 989	0
Förskola	0	-5 541	0
Tvättstuga	0	-10 711	0
Entré/trapphus	0	-7 273	0
Lås	0	-1 521	0
VVS	0	-50 467	0
Ventilation	0	-21 510	0
Elinstallationer	0	-9 902	0
Hiss	0	-54 426	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 171	0
Vattenskada	0	-84 979	0
	-200 000	-282 323	0
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-91 938	0
Värme	-1 119 000	-652 685	0
Vatten	-360 000	-366 147	0
Sophämtning/renhållning	-92 000	-113 350	0
	-1 659 000	-1 224 120	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-50 738	0
Självrisk	0	-22 400	0
Tomträttsavgäld	-308 000	-307 976	0
Kabel-TV	-19 000	-26 883	0
Bredband	-11 000	-77 755	0
	-382 000	-485 753	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-106 000	-103 020	0
	-106 000	-103 020	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-1 394	0
Juridiska åtgärder	0	-16 192	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	0
Föreningskostnader	-3 000	-8 053	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-111 847	0
Administration	-80 000	-240 145	0
Konsultarvode	0	-75 678	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-12 400	0
	-190 200	-480 708	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-88 600	-89 179	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-25 894	0
	-113 600	-115 073	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-264 300	-264 025	0
Yttertak K3	-37 200	-37 200	0
Fasader/balkonger K3	0	-13 295	0
Fönster/dörrar och portar K3	-104 000	-104 002	0
Stomkomplettering förening K3	-83 900	-83 873	0
Stamledningar VA K3	-315 300	-315 251	0
Värmesystem K3	0	-15 128	0
Luftbehandlingssystem K3	-77 000	-30 491	0
Fastighetsl inkl. svagströ K3	0	-50 243	0
Hissar K3	-80 000	-79 924	0
Utemiljö allmänt K3	-34 700	-34 609	0
Markinventarier	-5 200	-5 168	0
Inventarier	-19 500	-19 451	0
	-1 021 100	-1 052 659	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 870 400	-3 996 228	0
RÖRELSERESULTAT	578 900	551 409	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	470	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-992 000	-975 007	0
Räntekostnader skattekonto	0	-644	0
Övriga räntekostnader	0	-212	0
	-992 000	-975 389	0
RESULTAT	-413 100	-423 980	0