

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2018 och 2077.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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
Adelina Maria Coronado De Zevallos	Suppleant
Bengt Sven Ove Jonsson	Suppleant
Dalibor Milanovic	Suppleant
Eva Marianne Stein	Revisor

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anbumalar Arokianathan och Patrick Victor Kaveh Holvander.

✓

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Eva Stein

Ordinarie Extern

Allegretto

#### Valberedning

Adelina Coronado

Sammanställande

Dalibor Milanovic

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-17. Antagande av nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

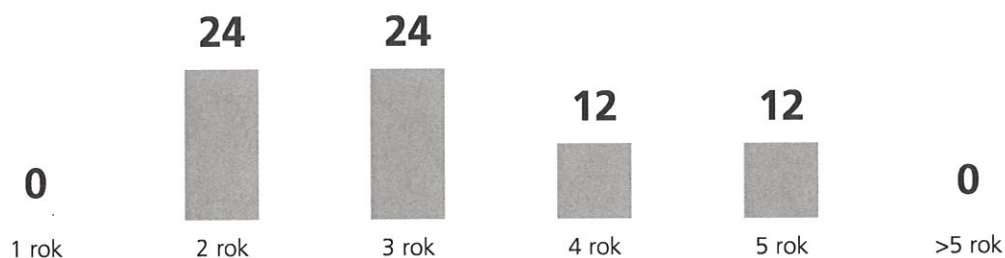
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 070 m<sup>2</sup>, varav 5 916 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 154 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Verksamhet i lokalerna

Hedwig AB

#### Yta

109 m<sup>2</sup>

#### Löptid

2020-09-30

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2077.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Antagande av ny stadgar	2019	
Energideklaration	2019	Franskabukten AB
OVK	2018	Utfört av NKG
Underhållspolning av stammar	2018	GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Renovering av betong på loftgångar	2018	Skanska
Hissbesiktning	2018	Hissbesiktningar i Sverige AB
VA - Vattenledningar, markåtgärder	2018 - 2019	NKG
VA - Avloppsledningar, markåtgärder	2018 - 2019	NKG
Åtgärder av brister Hissen	2018	Hissen El Mek Verkstad AB
Byte av dörrlistor	2018	Skanska
Fasadrenovering	2017	
Inglasning av balkonger	2017	
Byte av plåtar	2017	
Nya staket	2017	
Byte av Värmecentral	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	NKG
Renovering av ytterdörrar	2016	Monterat om samtliga dörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning i trapphus/loftgångar/källare	2020	Preliminärt enligt underhållsplan
Målning källare och trapphus	2020	Preliminärt enligt underhållsplan
Hissar - Byte hisslinor	2021	Preliminärt enligt underhållsplan
OVK	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	Porttelefoni
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

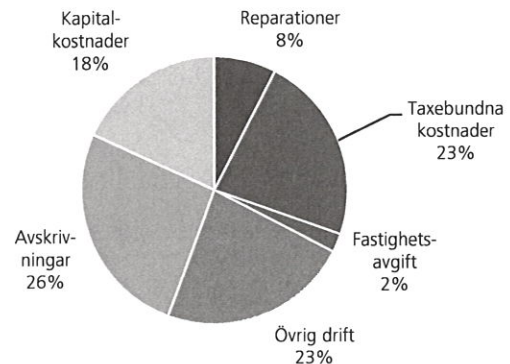
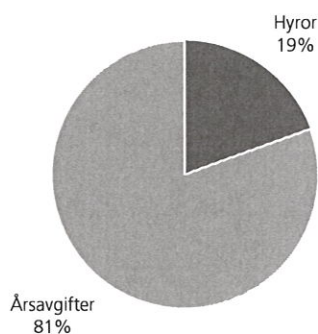
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 849 993</b>	<b>5 131 046</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 571 659	4 694 845
Finansiella intäkter	140	492
Minskning kortfristiga fordringar	207 965	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 057	0
	<b>4 813 822</b>	<b>4 695 337</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 737 626	2 782 317
Finansiella kostnader	891 423	872 000
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	503 182
Ökning av kortfristiga fordringar	0	179 626
Minskning av kortfristiga skulder	0	639 265
	<b>3 629 050</b>	<b>4 976 390</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 034 765</b>	<b>4 849 993</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 184 772</b>	<b>-281 053</b>

\*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 1 377 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

✓

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	672	671	650	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 304	1 241	1 247	1 223
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 942	8 942	8 935	7 841
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	17	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	119	119	164
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	20	67	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	147	144	178	174
Soliditet (%)	39	40	40	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-346	-233	-424	-329
Nettoomsättning (tkr)	4 571	4 543	4 542	4 343

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 916 m<sup>2</sup> bostäder och 154 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 016 175	0	0	27 016 175
Upplåtelseavgifter	12 843 454	0	0	12 843 454
Fond för yttre underhåll	821 758	288 492	0	533 266
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 681 387</b>	<b>288 492</b>	<b>0</b>	<b>40 392 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 970 194	-288 492	-232 505	-7 449 196
Årets resultat	-345 598	-345 598	232 505	-232 505
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 315 792</b>	<b>-634 090</b>	<b>0</b>	<b>-7 681 702</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 365 595</b>	<b>-345 598</b>	<b>0</b>	<b>32 711 193</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-345 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 681 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 492
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 315 792</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 315 792</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 570 613	4 543 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 046	151 363
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 571 659</b>	<b>4 694 845</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 456 125	-2 441 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 353	-226 937
Personalkostnader	Not 6	-118 148	-114 119
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 348	-1 273 525
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 025 974</b>	<b>-4 055 842</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>545 685</b>	<b>639 003</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 423	-872 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-891 283</b>	<b>-871 508</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-345 598</b>	<b>-232 505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-345 598</b>	<b>-232 505</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	75 821 136	77 091 983
Inventarier	Not 9	27 079	44 579
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 848 215</b>	<b>77 136 563</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>75 848 215</b>	<b>77 136 563</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		160 857	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 160 876	2 321 583
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 321 733</b>	<b>2 321 583</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 889 146	2 912 488
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 889 146</b>	<b>2 912 488</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 210 879</b>	<b>5 234 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 059 094</b>	<b>82 370 634</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 859 629	39 859 629
Fond för yttre underhåll	Not 11	821 758	533 266
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 681 387</b>	<b>40 392 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 970 194	-7 449 196
Årets resultat		-345 598	-232 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 315 792</b>	<b>-7 681 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 365 595</b>	<b>32 711 193</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	49 000 000	49 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		157 007	156 927
Skatteskulder		2 346	0
Övriga skulder		8 709	38 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	525 436	463 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>693 498</b>	<b>659 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 059 094</b>	<b>82 370 634</b>

## 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 anspråktagande 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	3 681 190	3 674 893
Hyror bostäder	592 041	592 041
Hyror lokaler momspliktiga	176 394	139 592
Hyror lokaler	1 113	557
Hyror parkering	107 400	117 625
Hyror förråd	12 411	18 923
Öresutjämning	63	-149
	<b>4 570 613</b>	<b>4 543 482</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	22 400
Övriga intäkter	1 046	128 963
	<b>1 046</b>	<b>151 363</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 873	43 236
	Fastighetsskötsel beställning	25 290	33 634
	Snöröjning/sandning	79 507	79 933
	Städning entreprenad	121 692	57 545
	Städning enligt beställning	7 386	1 832
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	113 384
	Hissbesiktning	3 550	5 294
	Myndighetstillsyn	12 455	0
	Gård	2 837	280
	Serviceavtal	17 562	17 397
	Förbrukningsmateriel	30 087	413
	Teleport/hissanläggning	6 681	6 681
		<b>351 918</b>	<b>359 629</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	50 281	70 225
	Förskola	0	15 584
	Gemensamma utrymmen	1 076	0
	Tvättstuga	8 045	0
	Sophantering/återvinning	0	2 300
	Entré/trapphus	3 906	1 044
	Lås	26 458	25 290
	VVS	131 167	148 734
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 695
	Ventilation	3 438	29 444
	Elinstallationer	42 007	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 577	4 577
	Bredband	14 471	0
	Hiss	12 590	26 557
	Fönster	0	922
	Balkonger/altaner	981	0
	Mark/gård/utemiljö	65 263	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 979	502
	Vattenskada	0	21 754
		<b>369 237</b>	<b>350 629</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	114 815	111 173
	Värme	689 901	722 471
	Vatten	192 736	119 147
	Sophämtning/renhållning	117 148	108 044
	Grovsopor	5 692	12 286
		<b>1 120 294</b>	<b>1 073 120</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 343	45 072
	Självrisk	0	89 900
	Tomträttsavgäld	354 975	318 675
	Kabel-TV	21 831	22 115
	Bredband	77 743	77 518
		<b>503 892</b>	<b>553 280</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 784</b>	<b>104 604</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 456 125</b>	<b>2 441 261</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	725	69
	Juridiska åtgärder	4 813	36 895
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	0	132
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 000
	Föreningskostnader	2 050	4 198
	Förvaltningsarvode	90 053	87 291
	Administration	6 797	6 986
	Korttidsinventarier	18 595	0
	Konsultarvode	16 571	69 587
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		<b>163 353</b>	<b>226 937</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	92 199	90 442
	Sociala kostnader	25 949	23 677
		<b>118 148</b>	<b>114 119</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	264 025	264 025
	Yttertak K3	37 200	37 200
	Fasader/balkonger K3	238 573	221 801
	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	20 171
	Luftbehandlingssystem K3	69 623	72 029
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	7 218	4 812
	Hissar K3	79 924	79 924
	Utemiljö allmänt K3	45 819	45 818
	Markinventarier	5 168	5 168
	Inventarier	17 501	19 451
		<b>1 288 348</b>	<b>1 273 525</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	85 028 006	84 524 824
	Nyanskaffningar	0	503 182
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 028 006</b>	<b>85 028 006</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 936 023	-6 681 949
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 270 847	-1 254 074
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 206 870</b>	<b>-7 936 023</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>75 821 136</b>	<b>77 091 983</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	56 757 000	42 652 000
	Taxeringsvärde mark	39 407 000	26 182 000
		<b>96 164 000</b>	<b>68 834 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 000 000	68 182 000
	Lokaler	1 164 000	652 000
		<b>96 164 000</b>	<b>68 834 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	145 713	145 713
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 713</b>	<b>145 713</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-101 134	-81 683
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 501	-19 451
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-118 635</b>	<b>-101 134</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>27 078</b>	<b>44 579</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	15 257	15 256
	Skattefordran	0	3 834
	Klientmedel hos SBC	3 145 619	1 937 504
	Fordringar	0	366 931
	Fordringar kreditfakturor	0	-1 942
		<b>3 160 876</b>	<b>2 321 583</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	533 266	326 764
	Reservering enligt stadgar	288 492	206 502
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>821 758</b>	<b>533 266</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,720 %	5 000 000	5 000 000	2025-01-24
	Swedbank	1,120 %	3 000 000	3 000 000	2025-01-24
	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	2021-05-25
	Swedbank	1,730 %	6 000 000	6 000 000	2022-01-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>	

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Extern revisor	17 162	16 108
	Arvoden	55 800	0
	Sociala avgifter	16 500	0
	Ränta	103 808	89 315
	Avgifter och hyror	332 166	358 112
		<b>525 436</b>	<b>463 535</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

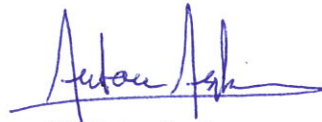
## Styrelsens underskrifter

---


ÄLVSJÖ den 9 / 5 2020



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 21 / 6 2020



Eva Stein  
*Extern revisor*

# 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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

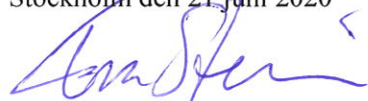
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 21 juni 2020



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor