

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2007 och 2027.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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
Michael Johnny Christoffer Karlebo	Ledamot
Niklas Eric Pontus Lundström	Ledamot

Nbras Al-Mehdawi	Suppleant
Adelina Maria Coronado De Zevallos	Suppleant
Agneta Landquist Hamling	Suppleant
Eva Marianne Stein	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spinnisidan 1	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

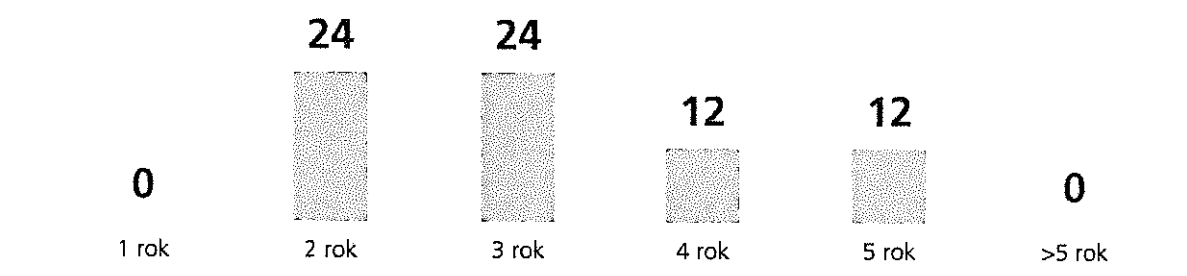
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hyresrätter (ytskikt)	2016	
Städning	2016	Föreningen har löpande under året rensat och städlat källarutrymmen och återvinningsrummen
Renovering av ytterdörrar	2016	Monterat om samtliga dörrar
Byte av fönster	2016	Byte till 3-glas fönster genom Skanska
Indragning av fiberbredband	2016	Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av plåtar	2017	Beslutat med start våren/sommaren 2017
Byte av Värmecentral	2017	
Inglasning av balkonger	2017	Beslutat med start våren/sommaren 2017
Fasadrenovering	2017	Beslutat med start våren/sommaren 2017

✓

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltare
Astro Ståd	Ansvarar för fastighetens lokalvård
Växthuset Utveckling AB	Vinterväghållning

Övrig information

Historik

Den 28 mars 2002 beslöt medlemmarna i Brf Spinnsidan 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontraktet skrevs med Svebo på försommaren samma år. Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen som den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten. Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättssystem. Den slutade med att Boverkets beslut om att neka oss köp av fastigheten underkändes. Ärendet gick tillbaka till Boverket som skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, som vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades onsdagen den 19 december 2007.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 1 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Spinnsidan 1 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnadsarbeten som kräver bygglov. Föreningens fastighet är bebyggd med 3 bostadshus uppförda 1969, from december 2011 innehållande 72 st lägenheter, from december 2011 1 st kommersiell lokal (LOA 109 kvm) som är uthyrd till Stockholm Stad samt ett antal mindre lokaler som hyrs ut till medlemmar. Dessutom finns fr o m januari 2014 24 st parkeringsplatser, varav 20 st med eluttag för motorvärmare, vilka hyrs ut till föreningens boende.

✓

Föreningens ekonomi

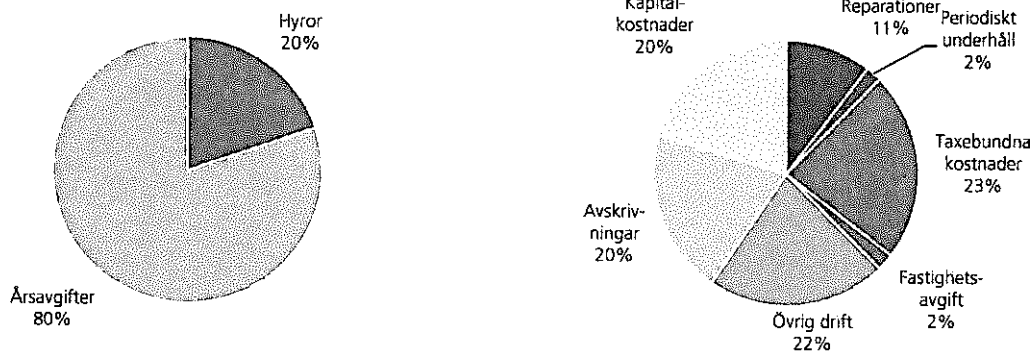
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 516 879
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	4 343 741
Finansiella intäkter	140
Medlemsinsatser	2 115 000
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	126 819
	11 585 700
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 778 767
Finansiella kostnader	952 842
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 933 044
Ökning av kortfristiga fordringar	95 240
	8 759 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 342 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	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 1 268 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 tidigare beslut om att byta fönster genomförts av Skanska, arbetet pågick under sommaren/hösten och alla har fått 3-glas fönster med vädringsläge, kostnad 4.170.000.

Under året har också beslutet om att genomför renoveringar på samtliga ytterdörrar gjorts och har pågått under hela året, kostnad ca 400.000.

Föreningen har installerat fiberbroadband genom Stockholm Stadsnät till samtliga boenden 200/200mbit till en total kostnad om 400.000.

Beslut om att bergvärme inte är lönsamt och föreningen kommer istället att byta ut undercentralen vilket sker i Januari 2017, kostnad ca 350.000.

Beslut om att genomföra tidigare förslag på fasadrenovering samt inglasning av samtliga balkonger, i samband med detta byta även alla plåtar. Beräknad kostnad 8.500.000.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Medlemslokaler: 8 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	609	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 841	6 929	6 508	6 508
Elkostnad/m ² totalyta	8	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	164	135	136	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	174	195	-	-
Soliditet (%)	42	43	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-329	-169	-338	-722
Nettoomsättning (tkr)	4 343	4 325	4 223	4 088

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	26 664 604	166 955	0	26 497 649
Upplåtelseavgifter	11 030 025	1 948 045	0	9 081 980
Fond för yttre underhåll	206 502	206 502	0	0
S:a bundet eget kapital	37 901 131	2 321 502	0	35 579 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 369 633	-206 502	-169 131	-5 994 000
Årets resultat	-328 819	-328 819	169 131	-169 131
S:a ansamlad förlust	-6 698 452	-535 321	0	-6 163 131
S:a eget kapital	31 202 679	1 786 181	0	29 416 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-328 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 163 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 502
summa balanserat resultat	-6 698 452

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

86 240
-6 612 212

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

✓

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 343 141	4 324 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	5 186
Summa rörelseintäkter		4 343 741	4 330 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 338 301	-2 074 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 975	-225 661
Personalkostnader	Not 6	-116 491	-206 812
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 091	-921 565
Summa rörelsekostnader		-3 719 859	-3 428 176
RÖRELSERESULTAT		623 883	901 949
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 842	-1 071 692
Summa finansiella poster		-952 702	-1 071 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 819	-169 131
ÅRETS RESULTAT		-328 819	-169 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 396 585	65 423 876
Maskiner och inventarier	Not 9	83 481	64 237
Summa materiella anläggningstillgångar		69 480 066	65 488 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 480 066	65 488 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 268	3 943
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 632 217	25 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	90 316	112 552
Summa kortfristiga fordringar		1 735 801	142 009
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 844 134	2 516 879
Summa kassa och bank		3 844 134	2 516 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 579 935	2 658 888
SUMMA TILLGÅNGAR		75 060 001	68 147 001

✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 694 629	35 579 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	206 502	0
Summa bundet eget kapital		37 901 131	35 579 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 369 633	-5 994 000
Årets resultat		-328 819	-169 131
Summa fritt eget kapital		-6 698 452	-6 163 131
SUMMA EGET KAPITAL		31 202 679	29 416 498
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		43 000 000	38 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		182 892	66 963
Övriga skulder		47 514	40 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	626 916	623 498
Summa kortfristiga skulder		857 322	730 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 060 001	68 147 001

✓

Tilläggsupplysningar

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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund K3	100	100
Stomkomplett. för. K3	50	50
Fastighetsel K3	10	10
Hissar K3	20	20
Luftbehandlingssyst. K3	50	-
Stamledningar VA K3	50	-
Fönster/dörrar, port K3	40-60	40
Yttertak K3	60	60
Utemiljö allmänt K3	10	10
Markinventarier	10	10
Inventarier	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 487 663	3 341 844
Hyror bostäder	596 906	723 899
Hyror lokaler momspliktiga	124 421	124 282
Hyror parkering	98 884	108 000
Hyror förråd	35 267	26 920
Öresutjämning	0	-6
	4 343 141	4 324 939

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	600	5 186
	600	5 186 ✓

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 375	40 444
	Fastighetsskötsel beställning	7 178	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 719	4 740
	Snöröjning/sandning	69 287	76 031
	Städning entreprenad	64 509	54 593
	Städning enligt beställning	1 011	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	101 281
	Hissbesiktning	3 177	3 083
	Gemensamma utrymmen	302	0
	Garage	645	0
	Gård	2 219	0
	Förbrukningsmateriel	1 261	0
	Fordon	591	0
		200 274	280 172
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	4 919	0
	Brf Lägenheter	275 539	74 030
	Lokaler	0	2 668
	Förskola	4 788	0
	Gemensamma utrymmen	7 410	44 387
	Källare	2 388	0
	Entré/trapphus	9 583	0
	Lås	6 261	0
	Installationer	111 951	112 220
	Ventilation	18 413	0
	Elinstallationer	2 218	0
	Hiss	24 462	11 079
	Huskropp utvändigt	0	53 851
	Fasad	17 441	0
	Garage/parkering	0	35 992
	Skador/klotter/skadegörelse	481	0
		485 855	334 227
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	86 240	0
		86 240	0
	Taxebundna kostnader		
	El	-41 351	80 870
	Värme	899 775	739 886
	Vatten	131 866	155 622
	Sophämtning/renhållning	91 814	101 005
	Grovsopor	4 567	0
		1 086 671	1 077 383
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 696	-22 280
	Tomträttsavgäld	307 800	307 800
	Kabel-TV	9 406	0
	Bredband	19 724	0
		379 626	285 520
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 636	96 836
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 338 301	2 074 138 ✓

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	39 267	53 677
	Revisionsarvode extern revisor	18 447	14 947
	Föreningskostnader	2 862	4 885
	Styrelseomkostnader	0	4 624
	Förvaltningsarvode	65 250	97 788
	Förvaltningsarvoden övriga	2 297	3 438
	Administration	78 136	9 629
	Korttidsinventarier	4 289	0
	Konsultarvode	48 742	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 200
	Övriga driftskostnader	58 486	30 473
		323 975	225 661

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 748	161 533
	Löner	4 505	0
	Sociala kostnader	25 238	45 279
		116 491	206 812

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	264 025	264 025
	Yttertak K3	37 200	37 147
	Fönster/dörrar och portar K3	34 699	28 399
	Stomkomplettering förening K3	83 873	80 695
	Stamledningar VA K3	315 251	315 251
	Luftbehandlingssystem K3	30 491	30 491
	Fastighetsel inkl. svagström K3	39 132	35 862
	Hissar K3	79 924	79 924
	Utemiljö allmänt K3	34 609	34 609
	Markinventarier	5 168	5 168
	Inventarier	16 719	9 994
		941 091	921 565

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 148 244	69 649 441
	Nyanskaffningar	4 897 081	498 803
	Utgående anskaffningsvärde	75 045 325	70 148 244
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 724 368	-3 812 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-924 372	-911 571
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 648 740	-4 724 368
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 396 585	65 423 876
	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	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 750	96 760
	Nyanskaffningar	35 963	12 990
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 713	109 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 513	-35 519
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 719	-9 994
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 232	-45 513
	Redovisat restvärde vid årets slut	83 481	64 237

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	13 492
	Skattekonto	9 558	420
	Skattefordran	8 802	11 602
	Klientmedel hos SBC	1 498 553	0
	Fordringar (Spinnsidan 2)	115 305	0
		1 632 217	25 514

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	7 166	6 864
Tomträttsavgäld	76 950	76 950
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Upplupna intäkter	0	28 738
	90 316	112 552

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	206 502	0
Vid årets slut	206 502	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	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	3,320 %	10 000 000	10 000 000	2017-12-20
Swedbank	1,990 %	10 000 000	10 000 000	2022-12-22
Swedbank	1,740 %	10 000 000	10 000 000	2021-10-25
Swedbank	1,410 %	5 000 000	0	2021-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		43 000 000	38 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		43 000 000	38 000 000	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	40 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut om att bergvärme inte är lönsamt och föreningen kommer i stället att byta ut undercentralen vilket sker i Januari 2017, kostnad ca 350.000.

Beslut om att genomföra tidigare förslag på fasadrenovering samt inglasning av samtliga balkonger, i samband med detta byta även alla plåtar. Beräknad kostnad 8.500.000. Ställningar kommer komma upp i slutet av februari och arbetet kommer att pågå till Oktober månad.

✓

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

El	8 313	7 501
Värme	106 488	102 137
Extern revisor	16 000	12 500
Ränta	113 786	116 422
Avgifter och hyror	333 935	370 624
Övriga upplupna kostnader	48 394	14 314
	626 917	623 498

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 28 / 3 2017



Anbumalar Arokianathan
Ledamot



Erik Anton Asplin
Ledamot



Michael Johnny Christoffer Karlebo
Ledamot



Niklas Eric Pontus Lundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 1, org nr 769606-7847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 31 december 2016 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed 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 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 år 2016 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 18 april 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor