

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# SPINNSIDAN III

Årsredovisning för

## Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3

769607-3357

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	12

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3, 769607-3357 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt i maj 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2001-07-04 hos Bolagsverket.

#### Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008.

#### Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 3 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Spinnsidan 3 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 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 97 st lägenheter (BOA 7 996 kvm), 1 st lokal (LOA 55 kvm) vilken används som föreningslokal, samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar.

Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 14 st med hyresrätt.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (29 st har eluttag för motorvärmare), varav 10 st är upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

#### Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens trädgårdsskötsel har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetens lokalvård har CleanEtt Städservice AB ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Vintervårdhållningen för vintern 2013-2014 och 2014-2015 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

#### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Folksam för år 2014, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Stadgeenlig besiktning

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten.

Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler. Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under mars 2014 av Dekra Industrial AB.

#### Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

✓

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Freidendahl	Ordförande
Fanny Freidendahl	Ledamot, sekreterare
Margareta Salviander	Ledamot, kassör
Mohammad Anu	Ledamot
Lars Löfquist	Ledamot
Niklas Pettersson	Ledamot
Miloranka Palalic Ranic	Ledamot
Ulla-Britt Löndqvist	Suppleant
Dimitar Mitanoski	Suppleant
Björn Sandlund	Suppleant

### Valberedning

Ewa Lundström	Valberedning
Neide Montanari	Valberedning

### Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2013 på 97 000 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2014 om 1 050 kr per lägenhet, 101 850 kr, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2015.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon fast anställd.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Investeringar

1. Ombyggnaden av fastighetens samtliga badrum har fortsatt och pågått under hela 2014.
2. Installation av nya ventilationsaggregat i två av fastighetens byggnader har färdigställts under 2014.
3. Arbetet med att bygga skärmtak över våra portentréer har slutförts under 2014.
4. Under slutet av 2014 har arbetet med att installera ett portpasserssystem (kodlås i samtliga portentréer) genomförts.

#### Planerade investeringar under kommande år

1. Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a snöröjning, olika renoveringar mm.
2. Ett flertal föreningar i Östberga har börjat ta in offerter på fasadrenovering och byte av samtliga fönster och balkongdörrar, föreningen följer detta noggrant då detta ligger i föreningens investeringsplaner.
3. Under 2015 kommer fastighetens samtliga fyra hissar genomgå en totalrenovering.
4. Installation av kvarvarande nya ventilationsaggregat i två av fastighetens byggnader kommer att ske under 2015.
5. Ombyggnaden av fastighetens samtliga badrum går in i sin slutfas och kommer att bli klart i början av 2015.

#### Underhåll och reparationer

1. Föreningen har även under detta år haft stora kostnader för reparation av vattenskador.
2. Ett visst underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av nya tvättmaskiner samt visst ytskiktunderhåll.

✓

3. Föreningen har löpande under året rensat och städlat källarutrymmen och miljöstugan.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2014 uppgår till 106 st.

#### Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 9 st lägenhetsöverlåtelse (varav 9 st genom försäljning) skett samt 1 st lägenhetsupplåtelse.

#### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda sammanträden.

#### Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm stor på Eldsbergagränd.

#### Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branchorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

#### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m juli 2014 och ytterligare med 5% fr o m april 2015. Styrelsen föreslår att inga fler årsavgiftshöjningar sker under 2015.

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1,3% fr o m den 1 april 2014. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 1,2% fr o m den 1 januari 2015.

#### Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

### Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	5 622 152	5 445 837	5 335 048	5 248 309	4 994 542
Resultat efter finansiella poster	-1 304 441	-1 501 447	-1 433 092	-611 134	-1 205 496
Soliditet i %	35,3	35,3	38,5	39,6	39,9
Kassalikviditet i %	130,6	55,3	229,9	348,1	504,5
Lån/kvm bostadsyta	8 129	6 878	6 878	6 878	6 878
Räntekostnad lån/kvm	257	244	245	261	176
Genomsnittsränta i %	3,2	3,5	3,6	3,8	2,6
Elkostnad/kvm	22	21	21	24	23
Värmekostnad/kvm	134	149	148	145	151
Vattenkostnad/kvm	22	22	19	23	22
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 217	1 210	1 365	1 302	1 277

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

✓

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-5 002 940
Årets resultat	-1 304 441
Summa fritt eget kapital	-6 307 381
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:	
planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-6 307 381
	-6 307 381

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	5 777 404	5 498 543
		<u>5 777 404</u>	<u>5 498 543</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Reparations- och underhållskostnader		-524 864	-972 058
Driftskostnader	3	-2 836 767	-2 713 554
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-120 110	-119 431
Personalkostnader	4	-166 687	-142 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 173 443	-1 113 188
<b>Rörelseresultat</b>		<u>955 533</u>	<u>437 886</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		352	9 448
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-2 260 326	-1 948 781
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 304 441</u>	<u>-1 501 447</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 304 441</u>	<u>-1 501 447</u>
<b>Årets resultat</b>	6	<u>-1 304 441</u>	<u>-1 501 447</u>

~

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	99 856 612	89 674 900
Inventarier, verktyg och installationer	8	172 401	171 460
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	947 743	2 481 634
		100 976 756	92 327 994
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		100 976 756	92 327 994
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 728	109 958
Aktuell skattefordran		9 273	3 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	198 775	503 873
		323 776	617 812
<b>Kassa och bank</b>		2 283 288	616 353
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 607 064	1 234 165
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		103 583 820	93 562 159

*v*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 954 198	35 593 377
Upplåtelseavgifter		6 940 694	5 741 515
		<u>42 894 892</u>	<u>41 334 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 501 494	-2 068 401
Vinst eller förlust föregående år		-1 501 447	-1 433 092
Årets resultat	14	-1 304 441	-1 501 447
		<u>-6 307 382</u>	<u>-5 002 940</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 587 510</u>	<u>36 331 952</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		65 000 000	55 000 000
		<u>65 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 106 103	1 375 145
Övriga kortfristiga skulder		37 972	65 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	852 235	789 513
		<u>1 996 310</u>	<u>2 230 207</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>103 583 820</u>	<u>93 562 159</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	65 000 000	55 000 000

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ARL och inte räknat om jämförelsetalen.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.  
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, tak och fasad, säkerhetsdörrar, markanläggningar, radonsug, hissar, portpassersystem.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	50
Tak och fasad	40
Säkerhetsdörrar	40
Radonsug	10
Markinventarier och inventarier	5 - 10

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

✓

## Not 2 Föreningens intäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 039 296	3 787 230
Hysesintäkter bostäder	1 058 267	1 185 729
Hysesintäkter uteplatser	15 600	13 500
Hysesintäkter förråd	101 818	99 357
Hysesintäkter P-platser	407 170	360 021
Övriga intäkter	155 253	52 706
<b>Summa</b>	<b>5 777 404</b>	<b>5 498 543</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	138 665	139 718
Städning	64 992	65 461
Fastighetsel	174 459	170 808
Uppvärmning	1 071 506	1 188 245
Vatten och avlopp	176 438	178 191
Sophämtning	154 175	159 364
Fastighetsförsäkring	57 242	54 516
Försäkringsersättningar	-9 532	-315 366
Tomträttsavgäld	415 800	415 800
Kabel-TV och fiberanslutning	62 648	62 653
Övriga förvaltningskostnader *	176 407	168 808
Övriga avgifter	110 607	109 796
Övriga driftskostnader	13 915	52 061
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	229 445	263 499
<b>Summa</b>	<b>2 836 767</b>	<b>2 713 554</b>

\* I beloppen ingår revisionsarvode  
Allegretto Revision AB

12 500                      18 750

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Arvoden förtroendevalda	97 000	97 000
Löner och andra ersättningar	37 500	18 900
Sociala kostnader	32 187	26 526
	<b>166 687</b>	<b>142 426</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014	2013
Räntekostnader, fastighetslån	2 055 928	1 948 781
Räntekostnader, övriga	273	-
Övrigt	204 125	-
<b>Summa</b>	<b>2 260 326</b>	<b>1 948 781</b>

~

### Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-1 304 441	-1 501 447
Avskrivningar ej likviditetpåverkan	1 173 443	1 111 872
	<b>-130 998</b>	<b>-389 575</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	71 513 552	69 044 731
-Nyanskaffningar	11 326 711	2 468 821
Vid årets slut	82 840 263	71 513 552
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 788 652	-2 705 547
-Årets avskrivning	-1 144 999	-1 083 105
Vid årets slut	-4 933 651	-3 788 652
Utgående planenligt restvärde byggnader	77 906 612	67 724 900
<b>Varav mark</b>		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	21 950 000	21 950 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>99 856 612</b>	<b>89 674 900</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	28 206 000	28 260 000
	80 206 000	80 260 000

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	287 112	321 194
-Nyanskaffningar	29 385	5 918
-Rörelseförvärv	-	-40 000
	316 497	287 112
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-115 652	-102 236
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	16 667
-Årets avskrivning	-28 444	-30 083
	-144 096	-115 652
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>172 401</b>	<b>171 460</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	2 481 634	270 000
Omklassificeringar	-2 481 634	-270 000
Investeringar	947 743	2 481 634
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>947 743</b>	<b>2 481 634</b>

✓

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	103 950	103 950
Förutbetald fastighetsförsäkring	60 104	57 242
Övriga förutbetalda kostnader	34 721	342 681
	<b>198 775</b>	<b>503 873</b>

## Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 593 377	5 741 515	-	-3 501 494	-1 501 447
Resultatdisposition				-1 501 446	1 501 447
Sålda lägenheter	360 821	1 199 179			
Årets resultat					-1 304 441
<b>Utgående balans</b>	<b>35 954 198</b>	<b>6 940 694</b>	<b>-</b>	<b>-5 002 940</b>	<b>-1 304 441</b>

Ingen reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2759744309	3,590	2015-03-25	25 000 000	25 000 000
fastighetslån nr 2759745249	3,570	2015-03-25	5 000 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852077771	2,870	2016-09-27	5 000 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852077755	3,540	2016-10-25	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014	1,602	2015-03-28	3 500 000	-
fastighetslån nr 2854641673	1,602	2015-03-28	3 000 000	-
fastighetslån nr 2855410185	1,584	2015-01-28	3 500 000	-
			65 000 000	55 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2015 (år 2014))			-	-
			<b>65 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	194 077	186 813
Förutbetalda hyror och avgifter	420 502	387 905
Upplupna fjärrvärmekostnader	166 572	154 769
Upplupen fastighetsel	29 337	29 491
Övriga upplupna kostnader	29 247	18 035
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	<b>852 235</b>	<b>789 513</b>

## Not 14 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-1 304 441	-1 501 447
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 173 443	1 113 188
<b>Likviditet från resultat</b>		<b>-130 998</b>	<b>-388 259</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		294 036	-340 541
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-233 897	1 186 810
		<b>60 139</b>	<b>846 269</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>		<b>-70 859</b>	<b>458 010</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 822 206	-4 686 372
Upplåtelse av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		1 560 000	2 700 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	23 333
Upptagna lån		10 000 000	-
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>		<b>1 737 794</b>	<b>-1 963 039</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 666 935</b>	<b>-1 505 029</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>616 353</b>	<b>2 121 382</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 283 288</b>	<b>616 353</b>

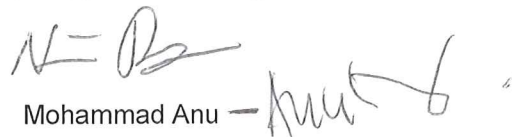
Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

## Underskrifter

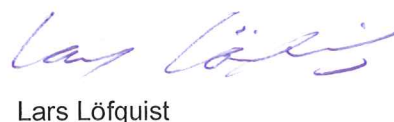
Stockholm 2015-04-28

  
Eva Friendahl  
Ordförande

Niklas Pettersson

  
Mohammad Anu


  
Fanny Friendahl

  
Lars Löfquist

  
Miloranka Palalic Ranic

  
Margareta Salviander

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-04-29

  
Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Spinnsidan 3**  
Org.nr 769607-3357

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2014 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. 

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 3 för år 2014.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2015



Eva Stein  
Auktoriserad revisor