

Årsredovisning 2021

BRF SPINNSIDAN 2

769607-5683



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPINNSIDAN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-09-28.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

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

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lena Berthlin	Ordförande
Malin Raukas	Ledamot
Sissa Pagels	Suppleant
Gudrun Wetterhorn	Kassör
Shevon O'Neil	Ledamot

VALBEREDNING

Adelaina och Kamelia Khosraviani.

FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av -ledamöterna

REVISORER

Eva Stein

Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017	Hissrenovering
2017	Oljning av ekpartier (fönsterramar, portar, staketen)
2017	Trädgårdsunderhåll
2017 okt	Lägenhetsrenovering
2020	Fasadrenovering med tilläggsisolering på gaviar
2020	Balkongfördjupning
2020	Solceller monterade på 3/3 fastigheter
2020	Bergvärme installerad och fjärrvärme bortkopplad
2021	SanSac Nya sopkärl, matavfall
2021	Interspol Lagning av avlopp
2021	GG Högtryck Stamspolning
2021	Miele Lagning tvättstuga
2021	Byggstäd, polering av trapphus
2021	Abima Gallring av träd

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Gårdsrenovering
2022	Lagning, målning av miljöstugan
2022	Lagning av rest.avlopp mellan hus 23-39
2022	Målning av källare

AVTAL MED LEVERANTÖREK

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

◡ Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

◡ Lånen har omförhandlats och tidigare höga räntor är nu marknadsmässiga.

1 ägare till hyressätt har flyttat. Lägenheten är såld.

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

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal om tekniskt förvaltning med EHB AB och trappstädning med Janawik.

◡ ÖVRIGA UPPGIFTER

◡ MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

✓

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 759	4 725	4 763	4 366	4 216
Resultat efter fin. poster	-1 566	-992	-303	107	-250
Soliditet, %	39	38	62	59	58
Yttre fond	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	87 600	87 600	87 600	67 092	67 092
Bostadsyta, kvm	5 808	5 808	5 865	5 808	5 808
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	738	726	712	642	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 412	10 580	4 157	4 358	4 518
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,19	1,50	1,37	1,44
Belåningsgrad, %	63,93	101,46	39,55	41,53	42,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	37 563	-	1 995	39 558
Upplåtelseavgifter	9 007	-	405	9 412
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 599	-992	-	-6 591
Årets resultat	-992	992	-1 566	-1 566
Eget kapital	39 979	0	834	40 813

✓

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 591
Årets resultat	-1 566
Totalt	-8 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-8 157
	-8 157

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

✓

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		4 759	4 725
Rörelseintäkter		218	3
Summa rörelseintäkter		4 977	4 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 064	-3 025
Övriga externa kostnader	8	-296	-228
Personalkostnader	9	-162	-166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 102	-1 143
Summa rörelsekostnader		-5 624	-4 562
RÖRELSERESULTAT		-647	167
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-919	-1 159
Summa finansiella poster		-919	-1 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 566	-992
ÅRETS RESULTAT		-1 566	-992

✓

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	94 589	60 564
Markanläggningar	12	6 808	25
Maskiner och inventarier	13	166	219
Pågående projekt		0	37 540
Summa materiella anläggningstillgångar		101 563	98 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 563	98 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76	5
Övriga fordringar	14	15	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	220	216
Summa kortfristiga fordringar		312	232
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 719	5 793
Summa kassa och bank		1 719	5 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 031	6 025
SUMMA TILLGÅNGAR		103 593	104 373

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 970	46 570
Summa bundet eget kapital		48 970	46 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 591	-5 599
Årets resultat		-1 566	-992
Summa fritt eget kapital		-8 157	-6 591
SUMMA EGET KAPITAL		40 813	39 979
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	1	0
Skulder till kreditinstitut	17	48 520	49 450
Övriga långfristiga skulder		1	1
Summa långfristiga skulder		48 522	49 451
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 950	12 000
Leverantörsskulder		1 267	2 135
Skatteskulder		219	213
Övriga kortfristiga skulder		73	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	750	527
Summa kortfristiga skulder		14 259	14 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 593	104 373

✓

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	5 793	3 654
Resultat efter finansiella poster	-1 566	-992
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 102	1 143
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-464	151
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79	76
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-635	1 691
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 178	1 918
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 316	-36 849
Kassaflöde från investeringar	-4 316	-36 849
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 400	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-980	37 070
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 420	37 070
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 074	2 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 719	5 793

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	554	633
Hysesintäkter, lokaler	86	100
Hysesintäkter, p-platser	85	86
Årsavgifter, bostäder	3 896	3 776
Övriga intäkter	355	134
Summa	4 977	4 728

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	221	36
Fastighetsskötsel	107	176
Snöskottning	60	46
Städning	97	70
Trädgårdsarbete	61	0
Övrigt	18	13
Summa	564	341

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	65
Reparationer	819	215
Summa	819	280

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
VVS	694	0
Reparation Hyresrätter	0	160
Försäkringsärende	0	33
Övrigt	0	514
Summa	694	706

✓

NOT 6. TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	765	195
Sophämtning	173	200
Uppvärmning	0	519
Vatten	276	49
Summa	1 213	963

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	127	122
Fastighetsförsäkringar	150	133
Fastighetsskatt	111	109
Kabel-TV	13	15
Tomträttsavgälder	372	356
Summa	773	734

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	9	1
Juridiska kostnader	70	31
Kameral förvaltning	106	106
Revisionsarvoden	19	19
Övriga förvaltningskostnader	92	71
Summa	296	228

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	17	14
Sociala avgifter	39	34
Styrelsearvoden	106	118
Summa	162	166

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	917	509
Övriga finansiella kostn	0	650
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	919	1 159

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

2021-12-31

2020-12-31

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	69 355	69 355
Årets inköp	35 069	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 424	69 355
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 791	-7 706
Årets avskrivning	-1 044	-1 085
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 834	-8 791
Utgående restvärde enligt plan	94 589	60 564

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	48 600	48 600
Taxeringsvärde mark	39 000	39 000
Summa	87 600	87 600

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

2021

2020

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Årets inköp	6 787	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 847	60
Ingående ackumulerad avskrivning	-35	-30
Årets avskrivning	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-40	-35
Utgående restvärde enligt plan	6 808	25

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 029	1 029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 029</u>	<u>1 029</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-810	-756
Avskrivningar	-53	-54
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-863</u>	<u>-810</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>166</u>	<u>219</u>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15	12
Summa	<u>15</u>	<u>12</u>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	30	30
Försäkringspremier	50	49
Förvaltning	27	26
Kabel-TV	3	4
Räntor	2	1
Städning	0	5
Tomträtt	97	93
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8
Summa	<u>220</u>	<u>216</u>

NOT 16, CHECKRÄKNINGSKREDIT	2021-12-31	2020-12-31
Checkräkningskredit	1	0
Summa	<u>1</u>	<u>0</u>

v

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
2022-01-07	1,60 %	2 000	2 000
2023-07-30	1,36 %	10 000	10 000
2022-04-30	1,11 %	9 950	10 000
2025-12-01	1,51 %	8 000	8 000
2023-10-30	1,30 %	2 720	2 760
2025-06-01	1,61 %	6 580	6 980
2023-09-01	1,36 %	4 700	4 750
2023-09-01	1,36 %	4 000	4 200
2025-09-30	1,50 %	2 520	2 760
2023-09-30	1,36 %	10 000	10 000

Summa

60 470 61 450

Varav kortfristig del

11 950

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2021-12-31 2020-12-31

Beräknat revisionsarvode	20	20
El	161	12
Förutbetalda avgifter/hyror	470	458
Utgiftsräntor	72	23
Övriga uppl kostn	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	14
Summa	750	527

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	61 653	29 000
Summa	61 653	29 000

Underskrifter

Älvsjö, 2022 - 04 - 06
Ort och datum

Lena Berthlin

Lena Berthlin
Ordförande

Gudrun Wetterhorn

Gudrun Wetterhorn
Kassör

Malin Raukas

Malin Raukas
Ledamot

Shevon O'Neill

Shevon O'Neil
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 07
Eva Stein

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 2 för räkenskapsåret 2021 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 7 april 2022

Eva Stein
Auktoriserad revisor