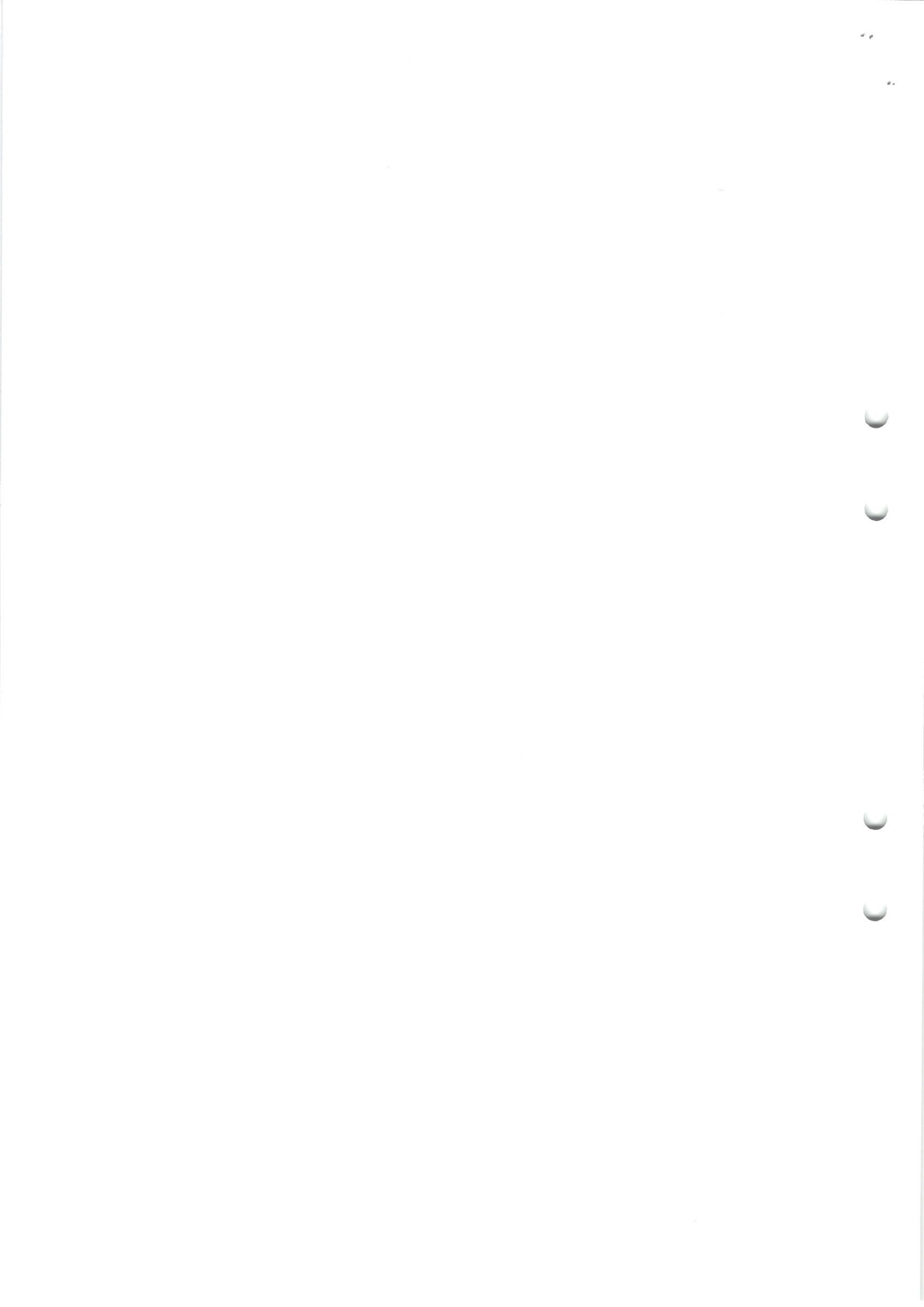

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPINNSIDAN 1

Org nr 769606-7847

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5--6
Noter	7--10
Revisionsberättelse	11--12



Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bildande

Föreningen bildades den 7 februari 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är den 22 februari 2001.

Historik

Redan på våren 2002, den 28 mars beslöt medlemmarna i Brf Spinnsidan 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt 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 Strømmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättväsen. Den slutade med att Boverkets beslut att neka oss köp av fastigheten underkändes. Ärendet gick tillbaka till Boverket som då 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 byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 3 st bostadshus uppförda 1969, fr o m december 2011 innehållande 72 st lägenheter (BOA 5 916 kvm), fr o m 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.

Av föreningens 72 st bostadsrättslägenheter upplåts 10 st med hyresrätt.

Dessutom finns 18 st parkeringsplatser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2012 uppgår till 87 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 9 st lägenhetsöverlåtelse skett samt 4 st lägenhetsupplåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ivelin Dimitrov	Ordförande	
Carina Lundström	Ledamot, sekreterare	
Olav Asp	Ledamot, kassör	
Gill Drott	Ledamot	
Rolf Knutsson	Ledamot	Avgick 2012-05-07 som ledamot
Maria Svärd	Ledamot	
Mirjana Tepavac	Ledamot	Ersatt Rolf Knutsson som ledamot 2012-05-07
Mirjana Tepavac	Suppleant	Avgick 2012-05-07 som suppleant
Basma Shaba	Suppleant	

Valberedning

Haydar Alabdali
Jonny Ågren

Revisor

Eva Stein

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 27 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens lokalvård ansvarar Växthuset Utveckling AB för.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Vinterväghållningen för vintern 2011-2012 och 2012-2013 har Växthuset Utveckling ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Brandkontoret gäller fullvärde. Det ingår även skadedjursbekämpning.

Stadgeenlig besiktning

Årets kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2012 av DEKRA Industrial AB

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter har utbetalts under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal på Våxtorpsgränd 16.

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningen anlitar SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum i samband med de årliga hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Investeringar

- Föreningen har påbörjat den planerade takrenovering för samtliga tre byggnader, detta arbete blir klart under 2013.
- Arbetet med installation av ny ventilation för fastighetens samtliga tre byggnader kommer att vara färdigt under kvartal 1 2013.
- Föreningen har köpt in 1 st kyl till en av föreningens hyresgäster.
- Nya sopskåp för hushållssopor har köpts in under verksamhetsåret.
- Återvinningsrum (de gamla soprummen) har renoverats, utrustats och tagits i bruk fr o m 2012.

Planerade investeringar under kommande år

- Styrelsen kommer att göra upphandlingar för markarbeten för nya parkeringsplatser under 2013.
- 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.

Underhåll och reparationer

- Föreningen har renoverat en lägenhet som sedan har upplåtits som bostadsrätt.
- Föreningen har löpande under året rensat och städat källarutrymmen och miljöstugan.

Resultat och ställning

Årets resultat på -1 054 702 SEK har förbättrats med ca 600 000 SEK jämfört med år 2011 och beräknas att förbättras med ca 500 000 SEK under år 2013.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -1 054 702 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att årets underskott på 1 054 702 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -4 933 852 SEK, vilket balanseras i ny räkning.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna ligger kvar på samma nivå som tidigare, dock kan årsavgifterna komma att höjas under andra halvåret 2013, beslut tages av styrelsen under det uppföljande budgetarbetet för 2013 i april detta år.

Tack

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.

Resultaträkning	Not	120101	110101
SEK		-121231	-111231
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 927 206	3 458 623
Föreningens kostnader			
Drift	3,4,5	-2 695 396	-2 902 768
Fastighetsskatt		-106 110	-112 234
Avskrivningar	8,9	-772 097	-569 997
Övriga rörelsekostnader		-	-16 759
		<u>-3 573 603</u>	<u>-3 601 758</u>
Resultat före finansiella poster		353 603	-143 135
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	65 180	47 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 473 485	-1 551 838
		<u>-1 408 305</u>	<u>-1 504 368</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 054 702	-1 647 503
Årets resultat		-1 054 702	-1 647 503

Balansräkning

SEK

Not

121231

111231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten Spinnsidan 1

8

63 445 205

62 127 342

Maskiner och inventarier

9

1 604 902

1 659 712

65 050 107

63 787 054

Summa anläggningstillgångar

65 050 107

63 787 054

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund-, avgifts- och hyresfordringar

-12 919

8 085

Skattefordringar

2 429

10 948

Övriga fordringar

916

-

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

100 421

94 548

90 847

113 581

Kassa och bank

3 077 432

1 744 630

Summa omsättningstillgångar

3 168 279

1 858 211

SUMMA TILLGÅNGAR

68 218 386

65 645 265

Balansräkning

SEK	Not	121231	111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 904 237	24 105 518
Upplåtelseavgifter		7 990 392	4 279 111
		<u>33 894 629</u>	<u>28 384 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 879 150	-2 231 646
Årets resultat		-1 054 702	-1 647 503
		<u>-4 933 852</u>	<u>-3 879 150</u>
Summa eget kapital		28 960 777	24 505 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	12	38 500 000	39 988 000
Summa långfristiga skulder		38 500 000	39 988 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283 937	250 821
Övriga skulder		40 000	238 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	433 672	662 476
Summa kortfristiga skulder		757 609	1 151 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 218 386	65 645 265
Ställda säkerheter	14	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper, är oförändrade jämfört med föregående år, om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar enligt plan görs baserat på anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden och bedömd ekonomisk livslängd. Härvid används följande avskrivningstider alternativt procentsatser per år:

Byggnader och mark	Rak avskrivningsplan med 1% per år.
Ombyggnad	40 - 50 år
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 10 år

Not 2 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	3 002 695	2 559 455
Hysesintäkter bostäder	715 499	677 312
Hysesintäkter lokaler	143 375	129 765
Hysesintäkter P-platser	54 000	43 200
Övriga intäkter	11 637	48 891
	<u>3 927 206</u>	<u>3 458 623</u>

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning	128 782	130 907
Reparationer och underhåll	337 906	544 901
El	86 013	127 589
Uppvärmning	943 888	944 807
Vatten och avlopp	176 999	139 815
Sophämtning	117 902	174 323
Fastighetsförsäkring	40 247	36 737
Försäkringsersättningar	-12 034	-
Tomträttsavgälder	307 800	307 800
Kabel-TV, fiberanslutningsnät	44 257	59 779
Förvaltningsarvoden	124 235	141 068
Övriga avgifter	142 409	103 362
Övriga driftskostnader	124 372	88 420
	<u>2 562 776</u>	<u>2 799 508</u>

Noter

Not 4	Arvoden, löner, andra ersättn o soc. avg.	2012	2011
	Styrelsearvoden	63 800	68 400
	Övriga arbetsgrupparvoden	28 006	-
		<u>91 806</u>	<u>68 400</u>
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 867	20 326
	Totala arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	117 673	88 726
Not 5	Revisionsarvoden	2012	2011
	Allegretto Revision AB, revisionsarvode	14 947	14 534
		<u>14 947</u>	<u>14 534</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2012	2011
	Ränteintäkter	65 180	41 311
	Resultat från kortfristiga placeringar	-	6 159
		<u>65 180</u>	<u>47 470</u>
Not 7	Räntekostn och liknande resultatposter	2012	2011
	Räntekostnader	1 473 485	1 551 838
		<u>1 473 485</u>	<u>1 551 838</u>
Not 8	Byggnader och mark		
Byggnad		2012	2011
	Ingående anskaffningsvärde	46 990 350	26 419 285
	Nyanskaffningar	2 001 410	20 587 965
	Försäljningar/utrangeringar	-	-16 900
		<u>48 991 760</u>	<u>46 990 350</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	48 991 760	46 990 350
	Ingående avskrivningar	-1 363 008	-805 718
	Försäljningar/utrangeringar	-	141
	Årets avskrivningar	-683 547	-557 431
		<u>-2 046 555</u>	<u>-1 363 008</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 046 555	-1 363 008
	Utgående planenligt restvärde	46 945 205	45 627 342
	Byggnadens taxeringsvärde	43 640 000	38 770 000
Mark	(Föreningen innehar tomträtt)		
	Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen	16 500 000	16 500 000
	Totalt byggnader och mark	63 445 205	62 127 342
	Taxeringsvärde byggnader och mark	64 383 000	56 500 000

Noter

Not 9 Maskiner och inventarier	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	1 680 066	43 928
Nyanskaffningar	33 740	1 636 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 713 806	1 680 066
Ingående avskrivningar	-20 354	-7 788
Årets avskrivningar	-88 550	-12 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 904	-20 354
Utgående planenligt restvärde	1 604 902	1 659 712

Not 10 Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	2012	2011
Förutbetalda hyreskostnader	76 950	76 950
Förutbetalda försäkringspremier	6 734	6 575
Övriga poster	16 737	11 023
	100 421	94 548

Not 11 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 105 518	4 279 111	0	-2 231 646	-1 647 503
Resultatdisposition				-1 647 503	1 647 503
Sålda lägenheter	1 798 719	3 711 281			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-1 054 702
Belopp vid årets utgång	25 904 237	7 990 392	0	-3 879 150	-1 054 702

Not 12 Långfristiga skulder

	2012		2011	
	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Belopp
Fastighetslån Swedbank	3,950%	2013-02-22	25 000 000	25 000 000
Fastighetslån Swedbank	3,048%	rörligt	3 000 000	4 488 000
Fastighetslån Swedbank	3,004%	rörligt	500 000	500 000
Fastighetslån Swedbank	3,360%	2015-10-26	10 000 000	10 000 000
			38 500 000	39 988 000

Noter

Not 13	Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
	Upplupna räntekostnader	116 894	164 963
	Förutbetalda hyror och avgifter	99 862	293 083
	Övriga poster	216 916	204 430
		<u>433 672</u>	<u>662 476</u>

Not 14	Ställda säkerheter	2012	2011
	Pantbrev i fast egendom	40 000 000	40 000 000
		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

Stockholm 2013 - 03 - 05

Ivelin Dimitrov
Ordförande

Olav Asp

Carina Lundström

Gill Drott

Mirjana Tepavac

Maria Svärd

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 03 -

Eva Stein
Auktoriserad revisor

