
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPINNSIDAN 1

Org nr 769606-7847

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31

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 2013-01-01--2013-12-31.

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 Strömmer 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 byggnadsarbeten 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 9 st med hyresrätt.

Dessutom finns 18 st parkeringsplatser, vilka kommer att utökas med 6 st nya parkeringsplatser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2013 uppgår till 95 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelse skett samt 1 st lägenhetsupplåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ivelin Dimitrov	Ordförande
Berit Willman	Ledamot, sekreterare
Olav Asp	Ledamot, kassör
Ghebreab Tesfay	Ledamot
Lary Adnan Marben	Ledamot
Mikael Svenns	Ledamot
Mirjana Tepavac	Ledamot
Anbumalar Arokianathan	Suppleant
Lilian Håkansson	Suppleant

Valberedning

Maria Svärd
Jonny Ågren

Revisor

Eva Stein

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 39 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 2012-2013 och 2013-2014 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 2013 av Hissbesiktningar i Sverige 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

- Takreovering för fastighetens samtliga tre byggnader har genomförts och blivit klart under 2013.
- Installation av ny ventilation för fastighetens samtliga tre byggnader har färdigställts under början av 2013.
- Under året har mark- och elarbeten för 6 st nya parkeringsplatser påbörjats, arbetet väntas bli slutfört under april/maj 2014. I samband med dessa arbeten utrustas samtliga parkeringsplatser på föreningens stora parkering med uttag för el.

Planerade investeringar under kommande år

- Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a snöröjning, olika reoveringar mm.

Underhåll och reparationer

- Föreningen har under året genomfört en kostsam PCB-sanering av fastigheten. PCB-saneringen var ålagd att utföras senast under år 2013 av Stockholms Stad Miljöförvaltningen. Saneringen utfördes av CL Miljö AB och berörde framförallt fogar på balkonger, loftgångar och portentréer.
- Föreningen har löpande under året rensat och städlat källarutrymmen och miljöstugan.

Resultat och ställning

Årets resultat på -721 675 SEK har förbättrats med ca 300 000 SEK jämfört med år 2012 och beräknas att åter förbättras med ca 300 000 SEK under år 2014.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -721 675 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att det inte görs någon planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll.

att årets underskott på 721 675 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -5 655 527 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 2014, beslut tages av styrelsen under det uppföljande budgetarbetet för 2014 i maj 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	130101	120101
SEK		-131231	-121231
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 089 952	3 927 206
Föreningens kostnader			
Drift	3,4,5	-2 651 698	-2 695 396
Fastighetsskatt		-94 460	-106 110
Avskrivningar	8,9	-830 044	-772 097
		<u>-3 576 202</u>	<u>-3 573 603</u>
Resultat före finansiella poster		513 750	353 603
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 635	65 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 253 060	-1 473 485
		<u>-1 235 425</u>	<u>-1 408 305</u>
Resultat efter finansiella poster		-721 675	-1 054 702
Årets resultat		-721 675	-1 054 702

Balansräkning

SEK	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheten Spinnsidan 1	8	64 658 430	63 445 205
Maskiner och inventarier	9	1 520 085	1 604 902
		<u>66 178 515</u>	<u>65 050 107</u>
Summa anläggningstillgångar		66 178 515	65 050 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-	-12 919
Skattefordringar		14 141	2 429
Övriga fordringar		-	916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	101 429	100 421
		<u>115 570</u>	<u>90 847</u>
Kassa och bank		2 918 923	3 077 432
Summa omsättningstillgångar		3 034 493	3 168 279
SUMMA TILLGÅNGAR		69 213 008	68 218 386



Balansräkning

SEK	Not	131231	121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 312 649	25 904 237
Upplåtelseavgifter		9 081 980	7 990 392
		<u>35 394 629</u>	<u>33 894 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 933 852	-3 879 150
Årets resultat		-721 675	-1 054 702
		<u>-5 655 527</u>	<u>-4 933 852</u>
Summa eget kapital		29 739 102	28 960 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	12	38 500 000	38 500 000
Summa långfristiga skulder		38 500 000	38 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		285 980	283 937
Övriga skulder		14 998	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	672 928	433 672
Summa kortfristiga skulder		973 906	757 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 213 008	68 218 386
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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 144 177	3 002 695
Hysesintäkter bostäder	741 363	715 499
Hysesintäkter lokaler	147 626	143 375
Hysesintäkter P-platser	54 000	54 000
Övriga intäkter	2 786	11 637
	4 089 952	3 927 206

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	131 532	128 782
Reparationer och underhåll	439 529	337 906
El	96 349	86 013
Uppvärmning	910 021	943 888
Vatten och avlopp	149 866	176 999
Sophämtning	88 113	117 902
Fastighetsförsäkring	39 185	40 247
Försäkringsersättningar	-5 196	-12 034
Tomträttsavgälder	307 800	307 800
Kabel-TV, fiberanslutningsnät	45 298	44 257
Förvaltningsarvoden	120 480	124 235
Övriga avgifter	161 040	142 409
Övriga driftskostnader	78 273	124 372
	2 562 290	2 562 776

Noter

Not 4	Arvoden, löner, andra ersättn o soc. avg.	2013	2012
	Styrelsearvoden	37 200	63 800
	Övriga arbetsgrupparvoden	21 605	28 006
		<u>58 805</u>	<u>91 806</u>
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 656	25 867
	Totala arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	74 461	117 673
Not 5	Revisionsarvoden	2013	2012
	Allegretto Revision AB, revisionsarvode	14 947	14 947
		<u>14 947</u>	<u>14 947</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
	Ränteintäkter	17 635	65 180
		<u>17 635</u>	<u>65 180</u>
Not 7	Räntekostn och liknande resultatposter	2013	2012
	Räntekostnader	1 253 060	1 473 485
		<u>1 253 060</u>	<u>1 473 485</u>
Not 8	Byggnader och mark		
	Byggnad	2013	2012
	Ingående anskaffningsvärde	48 991 760	46 990 350
	Nyanskaffningar	1 951 403	2 001 410
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
		<u>50 943 163</u>	<u>48 991 760</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	50 943 163	48 991 760
	Ingående avskrivningar	-2 046 555	-1 363 008
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-738 178	-683 547
		<u>-2 784 733</u>	<u>-2 046 555</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 784 733	-2 046 555
	Utgående planenligt restvärde	48 158 430	46 945 205
	Byggnadens taxeringsvärde	35 578 000	43 640 000
	Mark (Föreningen innehar tomträtt)		
	Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen	16 500 000	16 500 000
	Totalt byggnader och mark	64 658 430	63 445 205
	Taxeringsvärde byggnader och mark	59 334 000	64 383 000

Noter

Not 9 Maskiner och inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	1 713 806	1 680 066
Nyanskaffningar	7 049	33 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 720 855	1 713 806
Ingående avskrivningar	-108 904	-20 354
Årets avskrivningar	-91 866	-88 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 770	-108 904
Utgående planenligt restvärde	1 520 085	1 604 902

Not 10 Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	2013	2012
Förutbetalda hyreskostnader	76 950	76 950
Förutbetalda försäkringspremier	6 490	6 734
Övriga poster	17 989	16 737
	101 429	100 421

Not 11 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 904 237	7 990 392	0	-3 879 150	-1 054 702
Resultatdisposition				-1 054 702	1 054 702
Sålda lägenheter	408 412	1 091 588			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-721 675
Belopp vid årets utgång	26 312 649	9 081 980	0	-4 933 852	-721 675

Not 12 Långfristiga skulder

	Räntesats	Ränteändring	2013 Belopp	2012 Belopp
Fastighetslån Swedbank	2,810%	2015-01-27	5 000 000	25 000 000
Fastighetslån Swedbank	2,771%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån Swedbank	2,655%	rörligt	500 000	500 000
Fastighetslån Swedbank	3,360%	2015-10-26	10 000 000	10 000 000
Fastighetslån Swedbank	3,320%	2017-12-20	10 000 000	-
Fastighetslån Swedbank	3,150%	2016-12-20	10 000 000	-
			38 500 000	38 500 000

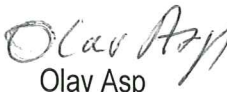
Noter

Not 13	Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
	Upplupna räntekostnader	153 907	116 894
	Förutbetalda hyror och avgifter	311 169	99 862
	Övriga poster	207 852	216 916
		<u>672 928</u>	<u>433 672</u>

Not 14	Ställda säkerheter	2013	2012
	Pantbrev i fast egendom	40 000 000	40 000 000
		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

Stockholm 2014 - 03 - 12



Ivelin Dimitrov
Ordförande


Olav Asp


Berit Willman


Ghebreab Tesfay


Mikael Svenns


Mirjana Tepavac


Lary Adnan Marben

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 03 - 26


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Spinnsidan 1
Org.nr 769606-8747

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 1 för år 2013.

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.

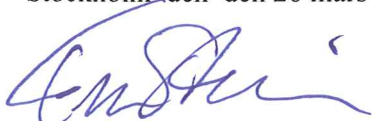
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 den 26 mars 2014



Eva Stein

Auktoriserad revisor