

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPINNSIDAN 1

Org nr 769606-7847

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31

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



Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

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 stoppade då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförväret. 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. Föreningens fastighet är bebyggd med 3 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 67 st lägenheter (BOA 5 527 kvm), 9 st lokaler (LOA 625 kvm), som hyrs ut till medlemmar och företag. Av föreningens 67 st bostadsrättslägenheter upplåts 14 st med hyresrätt. Dessutom finns 18 st parkeringsplatser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2008 uppgår till 53 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Penka Kashmerova	Ordförande
Terese Andersson	Ledamot, sekreterare
Gill Drott	Ledamot, kassör
Kenneth Lindbäck	Ledamot
Carina Lundström	Ledamot
Orlando Gomez	Suppleant
Berit Willman	Suppleant
Jonny Ågren	Suppleant
Birgitta Amahzoune	Valberedning

Revisor

Eva Jansa

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 19 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Förvaltningen av tekniska installationer sköttes fram till sommaren 2008 av Växthuset Utveckling AB för. Avtalet sades därefter upp för att ingå i övrig fastighetsförvaltning. Även fastighetsförvaltningsavtalet med 2F-Fastighetsteknik sades upp på grund av missnöje med hur företaget skötte förvaltningen.

Ny fastighetsförvaltare är Flodafors Fastighetsaktiebolag

Föreningen har sagt upp städavtalet med Astro Städ. Städningen sköts numera av Flodafors Fastighetsaktiebolag.

Kameral förvaltning ansvarar RedKom i Stockholm HB för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Sveland gäller fullvärde.

Stadgeenlig besiktning

Lagstadgad energideklaration har lämnats in under året.

Arvoden

Inga arvoden till styrelseledamöter har utgått under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd förutom 2 timanställda vid ett tillfälle.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har under året ställt i ordning en egen möteslokal.

Investeringar

Tvättmaskiner har inhandlats till föreningens hyresgäster. Bland de mindre investeringarna kan nämnas att föreningen har köpt in en gräsklippare, kompletterat med lås i de källarutrymmen där den tidigare ägaren Svenska Bostäder tagit bort låsen. Föreningen har också rustat upp en outhyrd lokal till mötesrum.

Planerad investering under kommande år

En upprustning av trapphusen är planerad till början av 2009. Upprustningen omfattar i första hand målning.

Renovering av badrum och stambyte kommer att påbörjas så snart det är möjligt. Samverkansmöten har hållits med andra föreningar i Östberga under året för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av konsulter. Med hjälp av konsulter/expertter på området planerar vi upphandling och senare kontroll och besiktning av arbetet. Offerter kommer att tas in från flera byggnadsföretag.

Takrenovering, målning av fasader och renovering av hissar mm senareläggs.

Underhåll och reparationer

Under sommaren upptäcktes en större vattenläcka i rören mellan husen. Det visade sig att rören som var gjorda av järn var i mycket dåligt skick med flera läckor och en längre bit måste bytas.

För att ta reda på stammarnas kondition inför ett kommande stambyte har föreningen genomfört stamspolning av samtliga stammar. En annan anledning var att minska riskerna för stopp i avlopp och därmed följande kostnader.

Stokab har under året dragit in fiberkabel till fastighetens byggnader, men inget beslut finns ännu om att dra kabel vidare till lägenheterna.

Föreningen har ordnat en städdag och löpande under året rensat och städat källarutrymmena.

Resultat och ställning

Årets resultat på -941 249 SEK beror på en engångskostnad om 395 895 SEK avseende pantbrev, 628 175 SEK avseende årets kostnader för rörbyten enligt ovan samt ett högt ränteläge.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -941 249 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att årets underskott på 941 249 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -1 021 356 SEK, vilket balanseras i ny räkning.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna ligger kvar på samma nivå som tidigare.

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	080101	070101
SEK		-081231	-071231
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 700 257	150 466
Föreningens kostnader			
Drift	3,4	-2 798 408	-74 727
Fastighetsskatt		-117 040	-6 147
Avskrivningar	7,8	-264 599	-15 059
		<u>-3 180 047</u>	<u>-95 933</u>
Resultat före finansiella poster		520 210	54 533
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	183 637	7 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 645 096	-141 946
		<u>-1 461 459</u>	<u>-134 640</u>
Resultat efter finansiella poster		-941 249	-80 107
Årets resultat		-941 249	-80 107

Balansräkning

SEK

Not

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten Spinnsidan 1	7	42 624 855	42 266 191
Maskiner och inventarier	8	19 147	-
		<u>42 644 002</u>	<u>42 266 191</u>
Summa anläggningstillgångar		42 644 002	42 266 191

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		167	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	79 199	89 068
		<u>79 366</u>	<u>89 068</u>

Kortfristiga placeringar

Andelar i likviditetsfond Robur		3 127 685	-
		<u>3 127 685</u>	<u>0</u>

Kassa och bank

1 438 799 3 219 106

Summa omsättningstillgångar

4 645 850 3 308 174

SUMMA TILLGÅNGAR

47 289 852 45 574 365

Balansräkning

SEK	Not	081231	071231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 161 241	20 541 006
Upplåtelseavgifter		23 388	-
		<u>22 184 629</u>	<u>20 541 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 107	-
Årets resultat		-941 249	-80 107
		<u>-1 021 356</u>	<u>-80 107</u>
Summa eget kapital		21 163 273	20 460 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	11	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 637	6 845
Skatteskulder		123 187	6 147
Övriga skulder		26 051	3 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	873 704	97 382
Summa kortfristiga skulder		1 126 579	113 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 289 852	45 574 365
Ställda säkerheter	13	25 000 000	25 000 000
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.
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 10 år

Not 2 Föreningens intäkter	2008	2007
Årsavgifter bostäder	2 330 576	-
Hysesintäkter bostäder	981 024	145 395
Hysesintäkter lokaler	351 038	3 935
Hysesintäkter P-platser	34 068	1 136
Övriga intäkter	3 551	-
	3 700 257	150 466

Not 3 Driftskostnader	2008	2007
Fastighetsskötsel och städning	159 665	5 363
Reparationer och underhåll	920 949	-
Ei	111 102	6 707
Uppvärmning	872 850	47 392
Vatten och avlopp	168 492	-
Sophämtning	49 646	-
Fastighetsförsäkring	24 763	874
Tomträttsavgälder	252 377	8 957
Kabel-TV	15 376	548
Förvaltningsarvoden	99 484	2 907
Övriga avgifter	45 559	-
Övriga driftskostnader	38 433	1 979
	2 758 696	74 727

Noter

Not 4	Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	2008	2007
Revisorer			
Trollsta Revisionsbyrå AB		12 500	-
		<u>12 500</u>	<u>0</u>
Övriga anställda			
Löner och ersättningar		21 450	-
Sociala kostnader		5 762	-
		<u>27 212</u>	<u>0</u>
Summa arvoden, löner, andra ersättn. och soc. kostn.		39 712	0
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2008	2007
Ränteintäkter		55 952	7 306
Resultat från kortfristiga placeringar		127 685	-
		<u>183 637</u>	<u>7 306</u>
Not 6	Räntekostn och liknande resultatposter	2008	2007
Räntekostnader		1 249 201	37 466
Lösen av pantbrev		395 895	104 480
		<u>1 645 096</u>	<u>141 946</u>
Not 7	Byggnader och mark		
Byggnad		2008	2007
Ingående anskaffningsvärde		25 781 250	-
Nyanskaffningar		621 135	25 781 250
		<u>26 402 385</u>	<u>25 781 250</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde			
Ingående avskrivningar		-15 059	-
Årets avskrivningar		-262 471	-15 059
		<u>-277 530</u>	<u>-15 059</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar			
Utgående planenligt restvärde		26 124 855	25 766 191
Byggnadens taxeringsvärde		31 067 000	23 900 000
Mark	(Föreningen innehar tomträtt)		
Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen		16 500 000	16 500 000
Totalt byggnader och mark		42 624 855	42 266 191
Taxeringsvärde byggnader och mark		44 864 000	37 664 000

Noter

Not 8 Maskiner och inventarier	2008	2007
Nyanskaffningar	21 275	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 275	0
Årets avskrivningar	-2 128	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 128	0
Utgående planenligt restvärde	19 147	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	2008	2007
Förutbetalda hyreskostnader	64 025	62 700
Förutbetalda försäkringspremier	4 476	22 524
Upplupna ränteintäkter	6 701	-
Övriga poster	3 997	3 844
	79 199	89 068

Not 10 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 541 006	0	0	0	-80 107
Resultatdisposition				-80 107	80 107
Sålda lägenheter	1 620 235	23 388			
Avsättning Yttre u-fond					-941 249
Årets resultat					-941 249
Utgående balans	22 161 241	23 388	0	-80 107	-941 249

Not 11 Långfristiga skulder			2008	2007
	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Belopp
Fastighetslån Swedbank	4,60%	2009-01-01	25 000 000	25 000 000
			25 000 000	25 000 000

Not 12 Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
Upplupna räntekostnader	-	37 466
Förutbetalda hyror och avgifter	347 069	-
Övriga poster	526 635	59 916
	873 704	97 382

Noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2008	2007
Pantbrev i fast egendom	25 000 000	25 000 000
	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Stockholm 2009 - 04 - 30



Penka Kashmerova
Ordförande



Terese Andersson



Gill Drott



Kenneth Lindbäck

Carina Lundström

Min revisionsberättelse har avgivits 2009 - 05 - 15



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 1
Org nr 769606-7847


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2009



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

