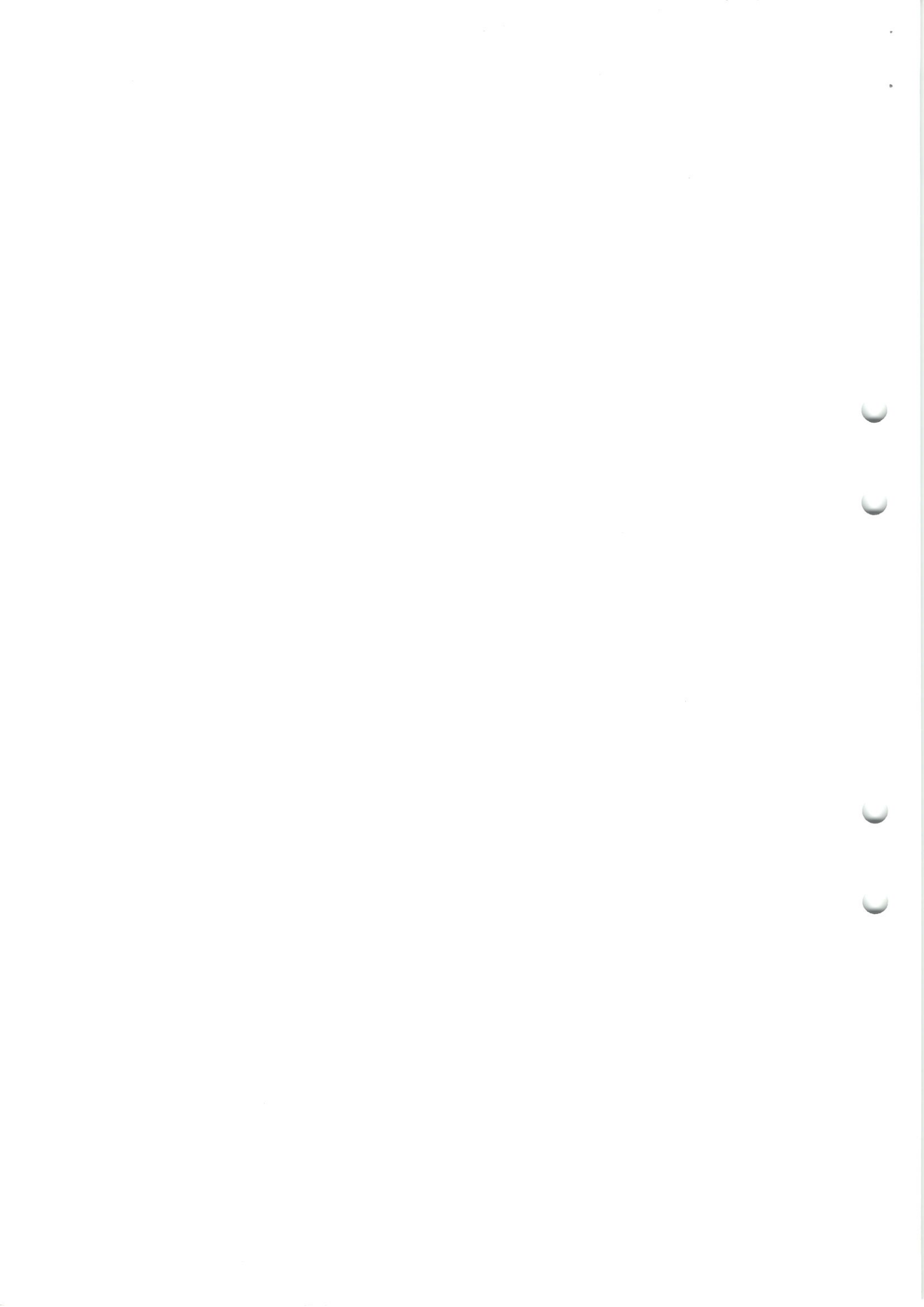


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPINNSIDAN 1

Org nr 769606-7847

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31

| Innehåll | Sida |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1--4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6--7 |
| Noter | 8--11 |
| Revisionsberättelse | 12 |



Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

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 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, 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 13 st med hyresrätt.

Dessutom finns 18 st parkeringsplatser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2009 uppgår till 53 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett samt 2 lägenhetsupplåtelse.

Handwritten signatures and initials:
Gull Drott
Linfjunt
CK of
PK TA
J

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|----------------------|
| Penka Kashmerova | Ordförande |
| Terese Andersson | Ledamot, sekreterare |
| Gill Drott | Ledamot, kassör |
| Adam Halimonson | Ledamot |
| Carina Lundström | Ledamot |
| Anna Sunström | Ledamot |
| Berit Willman | Suppleant |
| Orlando Gomez | Suppleant |
| Alexandra Saez | Suppleant |

Valberedning

Olav Asp
Haydar Alabdali

Revisor

Eva Jansa

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft arbetsgrupper bl a en som arbetat med frågor kring stambytet.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens lokalvård ansvarar Flodafors Fastighets AB för.

Ekonomisk förvaltning ansvarar RedKom i Stockholm HB för.

Vinterväghållningen har Falcett KB ansvarat för. Avtalet kommer att sägas upp under 2010.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Brandkontoret gäller fullvärde.

Stadgeenlig besiktning

Föreningens hissar har kontrollbesiktigats under året av ÅF-Kontroll AB.

Arvoden

Inga arvoden till styrelseledamöter har utbetalts under verksamhetsåret. Däremot kommer det beslutade arvodet för 2009/2010 om 1 000 SEK / lägenhet, 67 000 SEK, att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2010. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, followed by initials "G.M.", "Drott", "CL", "P.R.", and other smaller initials.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal på Våxtorpsgränd 16.

Medlemskap i SBC

Föreningen är medlemmar i SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum där man bland annat kan få hjälp med diverse viktiga frågor. Information finns på deras hemsida www.sbc.se.

Investeringar

- Föreningen har tillsammans med Brf Spinnsidan 2 installerat Aptus låssystem i föreningarnas miljöstuga.
- Renovering och stambyte av badrum, wc och kök påbörjades under oktober 2009 och fortsätter 2010.
- Föreningen har iordningställt 1 st parkeringsplats.
- Föreningen har köpt in en tvättmaskin till en hyresgäst.

Planerade investeringar under kommande år

- Stadsdelsförvaltningen för Enskede-Årsta-Vantör som hyr barnstugan har sagt upp avtalet och styrelsen ser över möjligheterna att göra om lokalerna till bostäder under 2010.
- Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a takrenovering, målning av fasader, renovering av hissar m m. Vi har även sett över möjligheterna att installera fiber-LAN.
- Aptus låssystem kommer troligen att byggas ut och användas för portlås och källardörrar.
- För att minska kostnaderna för städning och bortforsling av skräp i gemensamma utrymmen kommer vi att tillsammans med Spinnsidan 2, hyra containrar 1 gång/kvartal där de boende kan kasta grovsopor.

Underhåll och reparationer

- En upprustning av trapphusen genomfördes i början av 2009. Upprustningen omfattade i första hand målning av väggar, hissdörrar m m.
- Föreningen har åtgärdat ett flertal vattenskador bl a i lägenheter.
- 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 -217 977 SEK beror på ökade underhålls- och reparationskostnader, effekten av dessa kostnader har minskats av årets låga räntekostnad på fastighetslånet.

Räntekostnaderna på fastighetslånet var 1 249 000 SEK för 2008 och endast 511 000 SEK för 2009.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -217 977 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att årets underskott på 217 977 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -1 239 332 SEK, vilket balanseras i ny räkning.

GEM Drott PR
JA
Amfants
CL
d

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna ligger kvar på samma nivå som tidigare, dock kan årsavgifterna komma att höjas för 2011 beroende på då rådande ränteläge, beslut tages under budgetarbetet för 2011 i oktober detta år.

Hyran för parkeringsplats har höjts till 200 SEK/månad.

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.

Gör Duell Pe
* Ch J
Ankuntas

| Resultaträkning | Not | 090101 | 080101 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| SEK | | -091231 | -081231 |
| Föreningens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 711 501 | 3 700 257 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Drift | 3,4,5 | -3 104 508 | -2 798 408 |
| Fastighetskatt | | -121 864 | -117 040 |
| Avskrivningar | 8,9 | -266 223 | -264 599 |
| | | <u>-3 492 595</u> | <u>-3 180 047</u> |
| Resultat före finansiella poster | | 218 906 | 520 210 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar:</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 74 457 | 183 637 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -511 340 | -1 645 096 |
| | | <u>-436 883</u> | <u>-1 461 459</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -217 977 | -941 249 |
| Årets resultat | | -217 977 | -941 249 |

Gill Duott PK
FA CW
Amfunte

Balansräkning

SEK

Not

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Fastigheten Spinnsidan 1 | 8 | 42 360 831 | 42 624 855 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 25 621 | 19 147 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 472 887 | - |
| | | <u>42 859 339</u> | <u>42 644 002</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 42 859 339 | 42 644 002 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | | 13 205 | 167 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 81 646 | 79 199 |
| | | <u>94 851</u> | <u>79 366</u> |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Andelar i likviditetsfond Robur | | 3 197 094 | 3 127 685 |
| | | <u>3 197 094</u> | <u>3 127 685</u> |

Kassa och bank

2 443 813 1 438 799

Summa omsättningstillgångar

5 735 758 **4 645 850**

SUMMA TILLGÅNGAR

48 595 097 **47 289 852**

Gen Drott PK
JA Ob of
Amfuntas J

Balansräkning

SEK

Not

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

22 816 605

22 161 241

Upplåtelseavgifter

968 024

23 388

23 784 629

22 184 629

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 021 356

-80 107

Årets resultat

-217 977

-941 249

-1 239 332

-1 021 356

Summa eget kapital

22 545 297

21 163 273

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

13

25 000 000

25 000 000

Summa långfristiga skulder

25 000 000

25 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

395 631

103 637

Skatteskulder

115 955

123 187

Övriga skulder

7 212

26 051

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

531 002

873 704

Summa kortfristiga skulder

1 049 800

1 126 579

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 595 097

47 289 852

Ställda säkerheter

15

25 000 000

25 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Gen Drott PR
Anfärdas VA
CL J

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

| | 2009 | 2008 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 449 122 | 2 330 576 |
| Hysesintäkter bostäder | 816 295 | 981 024 |
| Hysesintäkter lokaler | 378 044 | 351 038 |
| Hysesintäkter P-platser | 43 200 | 34 068 |
| Övriga intäkter | 24 840 | 3 551 |
| | <u>3 711 501</u> | <u>3 700 257</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 360 592 | 159 665 |
| Reparationer och underhåll | 777 532 | 920 949 |
| Ei | 118 660 | 111 102 |
| Uppvärmning | 921 830 | 872 850 |
| Vatten och avlopp | 159 635 | 168 492 |
| Sophämtning | 123 244 | 49 646 |
| Fastighetsförsäkring | 37 395 | 24 763 |
| Tomträttsavgälder | 256 100 | 252 377 |
| Kabel-TV, fiberanslutningsnät | 29 376 | 15 376 |
| Förvaltningsarvoden | 97 195 | 99 484 |
| Övriga avgifter | 129 240 | 45 559 |
| Övriga driftskostnader | 81 421 | 38 433 |
| | <u>3 092 220</u> | <u>2 758 696</u> |

*Gill Dröts Pk
TA of
CL
Ann funder A*

Noter

| Not 4 | Arvoden, löner, andra ersättn o soc. avg. | 2009 | 2008 |
|---|--|-------------|---------------|
| Löner och ersättningar, timanställda | - | - | 21 450 |
| | | <u>0</u> | <u>21 450</u> |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 0 | 0 | 5 762 |
| Totala arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg. | 0 | 0 | 27 212 |

| Not 5 | Revisionsarvoden | 2009 | 2008 |
|--|-------------------------|---------------|---------------|
| Trollsta Revisionsbyrå AB, revisionsarvode | 12 288 | 12 288 | 12 500 |
| | | <u>12 288</u> | <u>12 500</u> |

| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2009 | 2008 |
|--|--|---------------|----------------|
| Ränteintäkter | 5 047 | 5 047 | 55 952 |
| Resultat från kortfristiga placeringar | 69 409 | 69 409 | 127 685 |
| | | <u>74 457</u> | <u>183 637</u> |

| Not 7 | Räntekostn och liknande resultatposter | 2009 | 2008 |
|-------------------|---|----------------|------------------|
| Räntekostnader | 511 340 | 511 340 | 1 249 201 |
| Lösen av pantbrev | - | - | 395 895 |
| | | <u>511 340</u> | <u>1 645 096</u> |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2009 | 2008 |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 26 402 135 | 26 402 135 | 25 781 250 |
| Nyanskaffningar | - | - | 621 135 |
| | | <u>26 402 135</u> | <u>26 402 385</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde | 26 402 135 | 26 402 135 | 26 402 385 |
| Ingående avskrivningar | -277 530 | -277 530 | -15 059 |
| Årets avskrivningar | -264 024 | -264 024 | -262 471 |
| | | <u>-541 554</u> | <u>-277 530</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -541 554 | -541 554 | -277 530 |
| Utgående planenligt restvärde | 25 860 581 | 25 860 581 | 26 124 855 |
| Byggnadens taxeringsvärde | 31 067 000 | 31 067 000 | 31 067 000 |

| | | | |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mark | (Föreningen innehar tomträtt) | | |
| Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen | 16 500 000 | 16 500 000 | 16 500 000 |
| Totalt byggnader och mark | 42 360 581 | 42 360 581 | 42 624 855 |
| Taxeringsvärde byggnader och mark | 44 864 000 | 44 864 000 | 44 864 000 |

Ch of
Gul Drott JA
A Anskaffnings

Noter

| Not 9 Maskiner och inventarier | 2009 | 2008 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 21 275 | - |
| Nyanskaffningar | 8 673 | 21 275 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 948 | 21 275 |
| Ingående avskrivningar | -2 128 | - |
| Årets avskrivningar | -2 199 | -2 128 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 327 | -2 128 |
| Utgående planenligt restvärde | 25 621 | 19 147 |

| Not 10 Pågående Nyanläggningar | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|----------------|-------------|
| C&M Project i Stockholm AB | 202 545 | - |
| Metrolit Byggnads AB | 259 897 | - |
| Rörteknik i Farsta AB | 10 445 | - |
| | 472 887 | 0 |

| Not 11 Förutbetalda kostnader och uppl intäkter | 2009 | 2008 |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader | 70 475 | 64 025 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 3 856 | 4 476 |
| Upplupna ränteintäkter | - | 6 701 |
| Övriga poster | 7 315 | 3 997 |
| | 81 646 | 79 199 |

Not 12 Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre under- hållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 161 241 | 23 388 | 0 | -80 107 | -941 249 |
| Resultatdisposition | | | | -941 249 | 941 249 |
| Sålda lägenheter | 655 364 | 944 636 | | | |
| Avsättning Yttre u-fond | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -217 977 |
| Utgående balans | 22 816 605 | 968 024 | 0 | -1 021 356 | -217 977 |

Not 13 Långfristiga skulder

| | 2009 | | 2008 | |
|------------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| | Räntesats | Ränteändring | Belopp | Belopp |
| Fastighetslån Swedbank | 1,538% | 2010-01-28 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Bundet 3 månader | | | 25 000 000 | 25 000 000 |

Handwritten notes:
 of CB of
 TA of
 GEM
 Decott PK
 Anskaffnings

Noter

| Not 14 | Uppl kostnader och förutbetalda intäkter | 2009 | 2008 |
|---------------|---|----------------|----------------|
| | Upplupna räntekostnader | 65 600 | - |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 216 511 | 347 069 |
| | Övriga poster | 248 891 | 526 635 |
| | | <u>531 002</u> | <u>873 704</u> |

| Not 15 | Ställda säkerheter | 2009 | 2008 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Pantbrev i fast egendom | 25 000 000 | 25 000 000 |
| | | <u>25 000 000</u> | <u>25 000 000</u> |

Stockholm 2010 - 04 - 12



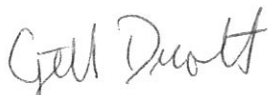
Penka Kashmerova
Ordförande



Terese Andersson



Adam Halimonson



Gill Drott

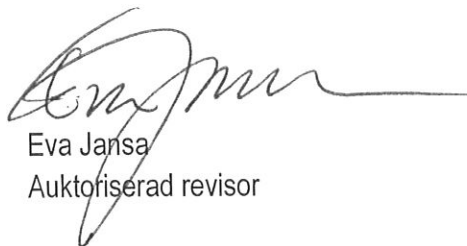


Anna Sunström

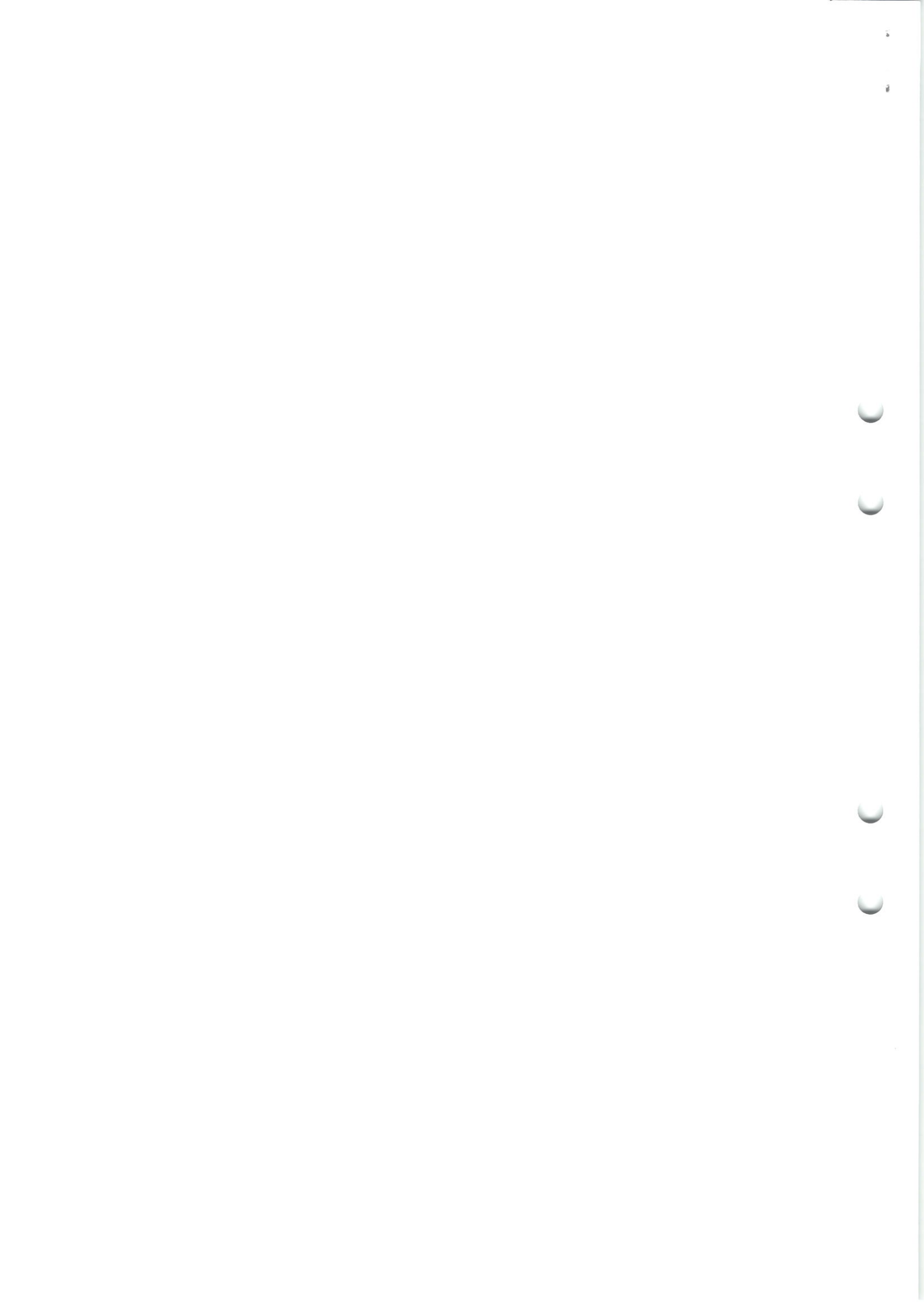


Carina Lundström

Min revisionsberättelse har avgivits 2010 - 04 - 30



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 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 30 april 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

