

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPINN
SIDAN

ÅRSREDOVISNING 2010
Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2
Organisationsnummer 769607-5683

INNEHÅLL

	Sid:
ÅRSREDOVISNING 2010 FÖR BRF SPINNSIDAN 2	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR, NOTER	9
REVISIONSBERÄTTELSE	12

ÅRSREDOVISNING 2010 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPINNSIDAN 2

Bokförelsen i en bostadsrättsförening inrättas årsvis - och efter varje år sammanställs föreningens ekonomi i en *resultaträkning* som visar om föreningen gått med vinst eller förlust och i en *balansräkning* som visar vilka tillgångar, skulder och eget kapital som föreningen har. Till detta kommer en *förvaltningsberättelse* där föreningens styrelse med egna ord beskriver det gångna årets verksamhet.

Den här årsredovisningen omfattar räkenskapsåret 2010.

Årsredovisningen med tillhörande resultat- och balansräkning har fastställts enhälligt av styrelsen.

Älvsjö den 10 maj 2011

Margareta Holmgren

Roland Larsson

Parthena Papadopoulou

Arne Wetterholm

Malika Smati

Christin Tid

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2 bildades formellt den 22 september 2001. Den 11 december 2007 köpte föreningen de tre husen i kvarteret Spinnsidan 2 i Östberga, Stockholm kommun, av Svenska Bostäder. På fastigheten finns tre flerbostadshus med 72 bostadslägenheter samt ett antal mindre så kallade kommersiella lokaler (förrådslokaler) för uthyrning. Bostadsytan uppgår totalt till 5.812 kvadratmeter. Vid årsskiftet i december 2010 var 57 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 15 lägenheter var samtidigt upplåtna med hyresrätt.

Taxeringsvärdet på husen var vid årsskiftet ca 39 miljoner kronor och markens taxeringsvärde nästan 18 miljoner. Det totala taxeringsvärdet uppgick således till närmare 57 miljoner kronor. Marken är dock upplåten till bostadsrättsföreningen med så kallad tomträtt. Det innebär att marken inte ägs av föreningen utan att föreningen hyr marken av markägaren Stockholm stad.

Husen är byggda i slutet av 1960-talet efter ritningar av arkitekterna Jan Ericsson, Torgny Gynnerstedt och Bengt Ågren. Föreningens tre hus utgör en mindre del av de 49 hus som byggdes för att komplettera det som numera kallas "gamla Östberga". Arkitekterna valde att dela upp bebyggelsen i mindre grupper med några få hus i varje grupp. Det är ett antal av dessa husgrupper, varav bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2 är en, som nu har ombildats till bostadsrättsföreningar.

Verksamheten under året

När föreningen bildades 2007 beslutades om en ekonomisk åtgärdsplan för fastigheterna där varje åtgärd var tidsatt och budgeterad. Den mest omfattande åtgärden, stambytet och badrumsrenoveringarna, har engagerat styrelsen under året. Hissen på Eldsbergagränd 23 har genomgått en totalrenovering. De stora fläktarna på taken och värmeväxlarna är nya, vilket skall ge ett bättre tillvaratagande av värmen. Under det kommande året kommer en viss intrimning av värmesystemet att ske. Beslut har tagits att använda de gamla soprummen till cykelstall vilket också är åtgärdat. Föreningen har även bytt teknisk förvaltare till NKG Fastighetsservice AB. Det kan också nämnas att en av de tidigare hyreslägenheterna är såld av föreningen under verksamhetsåret.

Styrelsen har haft 20 formella styrelsemöten under året, varav 15 är justerade och insända till revisorn. Under andra halvan av året uppstod samarbetsvårigheter i styrelsen vilket kulminerade vid årsskiftet. Den ena fraktionen av styrelsen kallade medlemmar till möte i januari 2011 och genomförde val av ny styrelse. Eftersom detta möte ej genomfördes enligt lagen om ekonomiska föreningar, ogiltigförklarades det sk extramötet. För att reda ut begreppen och välja en giltig styrelse krävde ett stort antal medlemmar att styrelsen kallade till ett extra möte vilket avhölls 16 februari 2011. Vid detta möte valdes en ny styrelse bestående av fyra ledamöter ur den gamla styrelsen och två nya ledamöter.

Aktivitets-/åtgärdsplan för verksamhetsåret 2011

Utbyte av lägenhetsdörrar har varit ett ämne som har varit på agendan under en längre tid, men som nu är beslutad och kommer att genomföras under året. Föreningen har valt Svenska Skydd AB som leverantör av lägenhetsdörrar. Den valda dörren är av trä och har samma säkerhetsklassning som en ståldörr men ger ett betydligt bättre skydd mot temperaturväxlingar. Besparingen av energi med denna dörr gör att den långsiktiga kalkylen blir mycket gynnsam. I samband med dörrbytet kommer ett nytt låssystem att införas och postboxar att monteras i entréer.

När husen byggdes var miljömedvetenheten inte så god vilket har medfört att i de mjukfogar som applicerats i skarvar på bl a loftgångar och balkonger, även finns ett miljögift (PCB) som måste saneras. Detta arbete kommer att utföras innan dörrbytet sker. Föreningen kommer även att genomföra en mätning av radongashalten i några lägenheter, med start i oktober. En annan högprioriterad åtgärd är renovering och utbyte av entrédörrar och fönsterpartier i trapphusen. I huset Eldsbergagränd 23 har Svebo delvis genomfört detta arbete men i de två övriga husen är det frågan om nytt fasadmateriäl och nya fönster. Hissrenovering och ombyggnaden av hisskorgarna skall slutföras under året.

För att öka engagemanget och skapa kontakt mellan de boende planeras gemensamma städdagar. Förhoppningen är även att ett större medlemsengagemang skall ge föreningen lägre kostnader för de tjänster som vi i dagsläget köper in. Ett fortsatt närmare samarbete med de kringboende föreningarna i vad gäller val av leverantörer med mål att nedbringa kostnaderna kommer att fortgå.

Styrelsen planerar även att sända ut information kvartalsvis och hålla hemsidan uppdaterad.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Grundidén med en bostadsrättsförening är att ett antal personer sluter sig samman i en förening för att äga hus. Att äga och förvalta hus kostar pengar - det är el, vatten, fastighetsskötsel, underhåll, räntor, trappstädning, trädgårdsskötsel och en massa annat som behövs. Dessa kostnader betalas när övriga intäkter som hyror från hyreslägenheter, lokaler och parkeringsplatser räknats bort, gemensamt av medlemmarna genom *årsavgiften*. En bostadsrättsförening drivs alltid helt utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det därmed om boende till självkostnadspris.

Under rubrikerna ”intäkter” respektive ”kostnader” här nedan gör vi nu en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäkts- och kostnadsposterna för bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2.

INTÄKTER

Inkomsterna för bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2 - som inte har att göra med bostadsrätterna - består i första hand av hyror från de lägenheter som är upplåtna med hyresrätt, dvs de lägenheter där hyresgästerna valde att inte köpa sin lägenhet. Den 31 december 2010 var dessa 15 till antalet. Hyrorna för dessa lägenheter ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Det gäller för alla hyreslägenheter i Sverige och därmed påverkar det inte hyrorna om husen byter ägare och köps av en bostadsrättsförening. Hyrorna justeras genom att bostadsrättsföreningen som fastighetsägare förhandlar med Hyresgästföreningen.

Den totala hyresintäkten från bostäder 2010 uppgick till närmare 909 kkr. Föreningen har också haft en mindre intäkt för de tillval som några av hyresgästerna betalar extra för - det handlar om olika förbättringar av lägenheterna som man köpt från Svenska Bostäder på den tid de ägde husen. Det är ett system föreningen ärvt från Svenska Bostäder och det gav en intäkt på ca 34 kkr under 2010. Härutöver har föreningen haft intäkter för uthyrning av förrådslokaler på ca 10 kkr samt hyresintäkter för de 22 parkeringsplatserna på ca 44 kkr. Föreningen hyr ut en mindre yta på ett av taken till en basstation för mobiltelefoni - det genererade en intäkt 2010 på drygt 46 kkr.

2010 genomfördes ingen avgiftshöjning. Avgifterna för föreningens bostadsrätter uppgick till totalt 2.469 kkr. Sammantaget uppgick föreningens intäkter 2010 till 3.536 kkr.

KOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader 2010 uppgick till drygt 3.483 kkr. Räknar vi med räntekostnaderna på våra lån på 998 kkr så uppgår föreningens totala kostnader för verksamhetsåret 2010 till 4.482 kkr. Här nedan gör vi nu en genomgång över de största och viktigaste kostnadsposterna.

Fjärrvärme

Kostnad för fjärrvärmen utgör ca 18,9 procent av de totala kostnaderna. Fjärrvärmen som vi köper från Fortum används dels till att värma husen och lägenheterna dels till varmvatten. Hur stor del som används för uppvärmning varierar mellan åren beroende på väderlek och hur kall vinter vi har. Konsumtionen av varmvatten är dock i stort sett oberoende av utetemperatur. Föreningens kostnad för fjärrvärme inklusive de fasta kostnaderna, uppgick 2010 till närmare 847kkr.

Elektricitet

Till exempel föreningens hissar, belysningen i trapphusen, tvättstugan och pumparna i värmesystemet drivs med elektricitet. Man brukar kalla det för "fastighetsel" i motsats till "hushållsel" som är den elektricitet som används i lägenheterna och som lägenhetsinnehavarna själva betalar. Föreningens svarar således bara för fastighetsele och den totala kostnaden inklusive de fasta avgifterna 2010 uppgick till ca 217 kkr. Elen kommer liksom fjärrvärmens från Fortum och svarar för ca 4,8 procent av föreningens totala kostnader.

Vatten

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholm Vatten. Förbrukningen varierar oftast beroende på familjesituation, ålder och på hur man lever. Barnfamiljer förbrukar naturligtvis mer vatten än ensamstående och den som diskar för hand i rinnande vatten förbrukar upp till fem gånger mer vatten än den som använder en vanlig diskmaskin. Föreningens vattenkostnad 2010 uppgår till ca 136 kkr vilket motsvarar ca 3 procent av de totala kostnaderna.

Fastighetsskötsel, underhåll och reparationer

Här finns kostnader för att en fastighetsskötare från Flodafors Fastighets AB finns på plats i föreningen ett antal gånger per vecka. Fastighetsskötaren åtgärdar akuta problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga samt hjälper till när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader för t ex service av föreningens hissar och utrustning i den gemensamma tvättstugan. Föreningens fastighetsskötsel kostade ca 6,2 procent, eller 278 kkr vilket även inkluderar kostnader för jourhavande fastighetsskötare.

Underhåll och reparationer avser åtgärder och kostnader i såväl föreningens inom- som utomhusmiljö. Sammantaget uppgick kostnaden till ca 418 kkr eller 9,3 procent av kostnaderna. Härav utgör ca 193 kkr kostnader för planerat underhåll.

Slår vi samman kostnaderna för fastighetsskötsel, underhåll och reparationer för år 2010 så hamnar vi på ca 696 kkr vilket motsvarar ca 15,5 procent av föreningens utgifter.

Trädgårdsskötsel

Även om föreningen inte äger marken så måste den skötas. Det handlar om trädgårdsskötsel och -uppsnygning av vår utemiljö (buskar, gräsmattor mm) men också om renhållning och städning (plocka skräp och vid behov klottersanering) samt, när det är vinter, om snöröjning. Den totala kostnaden för trädgårdsskötseln uppgick till knappt 349 kkr - ca 7,8 procent av föreningens totala kostnader.

Sophantering

Den här kostnaden består av två delar, nämligen tömningen av hushållssopor samt tömning av våra grovsopor. Kostnaden för 2010 uppgår till ca 150 kkr vilket motsvarar 3,3 procent av kostnaderna.

Räntekostnader

En stor kostnad för föreningen är räntekostnaden för våra fastighetslån. Per den 31 december 2010 har föreningen tre lån i Stadshypotek på tillsammans 21.520.000 kronor. För 2010 uppgick föreningens räntekostnader sammantaget till 998 kkr vilket motsvarar ca 22,3 procent av föreningens totala kostnader. Föreningen har också en beviljad checkräkningskredit på sju miljoner kronor av vilka drygt två miljoner är tagna i anspråk. Se vidare not 12 och 13.

Administrativ förvaltning

Föreningens administrativa förvaltning har under 2010 sköts av Flodafors Fastighetsbolag som samarbetar med Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB, ingående i Finnhammarsgruppen. Häri ingår t ex all hantering av hyror och avgifter. De drygt 112 kkr som den administrativa förvaltningen kostade under 2010 motsvarar ca 2,5 procent av föreningens utgifter.

Hyra för marken

Som vi nämnt tidigare äger föreningen husen men inte marken som husen står på. Marken hyrs istället av Stockholm stad - formellt kallas det att marken är upplåten med "tomträtt" - och hyran eller "avgälden" som den också kallas, uppgår 2010 till ca 273 kkr. Det motsvarar 6,1 procent av föreningens kostnader

Fastighetsskatt

Tidigare betalade en ägare av flerbostadshus fastighetsskatt som baserades på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten har numera ersatts med en "kommunal fastighetsavgift". Den baserar sig inte på taxeringsvärdet utan istället på antalet bostadslägenheter. Avgiften för varje lägenhet är drygt 106 kronor per månad, vilket ger 1.277 kronor per år. Avgiften är indexreglerad. Totalt inklusive fastighetsskatt för föreningens förrådslokaler uppgår fastighetsskatten 2010 till 92 kkr vilket motsvarar 2,1 procent av föreningens kostnader.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg Hansa har en årspremie på drygt 57 kkr. I försäkringen ingår också ett så kallat "bostadsrättstillägg" för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättshavare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en helt vanlig hemförsäkring. Försäkringskostnaden motsvarar knappt 1,3 procent av föreningens kostnader.

Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultat för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2010. Inte sällan köper ett företag, eller en bostadsrättsförening, saker som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett antal hus. Säg att de kostar 40 miljoner i inköp och att man tror att de säkert kommer att hålla i många år. Då kan man fördela kostnaden på ett bestämt antal år och den kostnad som hamnar på respektive år, kallas "avskrivning". Även om husen sannolikt kommer att hålla längre än så, brukar man anta att ett hus i dessa bokföringstekniska sammanhang håller i 60 år. Eftersom husen sjunker i värde fortare ju äldre de blir så kan man ta hänsyn till detta genom att fördela avskrivningarna så att de är små i början av perioden och större i slutet. Detta kallas seriell avskrivning.

För föreningen så skriver vi för 2010 av byggnaderna med bara några hundra procent - sista året 2068 har det ökat till närmare 2 procent. Totalt uppgår årets avskrivningar för byggnader till ca 128 kkr samt avskrivningar för inventarier till ca 50 kkr vilket sammantaget motsvarar ca 4 procent av föreningens totala kostnader.

Arvode till styrelsen

Styrelsens arvode fastställs av årsmötet. För 2010 har drygt 120 kkr utgått i arvode till styrelsen och till detta kommer sociala avgifter på ca 27 kkr - totalt 148 kkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skattemyndigheten om "lön" vilket betyder att föreningen också måste betala arbetsgivaravgift. Omräknat till procent motsvarar den här kostnaden drygt 3,3 procent av föreningens totala kostnad. Kostnaderna finner vi i resultaträkningen under rubriken "personalkostnader".

Annat som kostar

Här finns vad man brukar kalla "övriga förvaltningskostnader" som sammanlagt uppgår till ca 167 kkr. Under rubriken finns kostnader för bland annat porto, telefon, kontorsmaterial, revisorer, bankkostnader, lokalhyra för föreningsstämma samt en obligatorisk "avgift för tillsyn" till kommunens miljöförvaltning. Det motsvarar knappt 3,7 procent av föreningens kostnader. En annan kostnad är den för kabelteve som uppgick till ca 13 kkr.

ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 3.536 kkr och våra kostnader till 4.482 kkr - föreningen har således ett underskott på drygt 945 kkr för verksamhetsåret 2010. Underskottet som återfinns under rubriken "årets resultat" i resultaträkningen beror främst på föreningens kostnader för det genomförda stambytet. Den ovanligt kalla vintern, både i början och slutet av året, har medfört ökade kostnader för t ex uppvärmning och snöröjning, vilket också det påverkar årets resultat. Under rubriken "resultatdisposition" föreslår styrelsen föreningsstämman hur årets förlust skall behandlas.

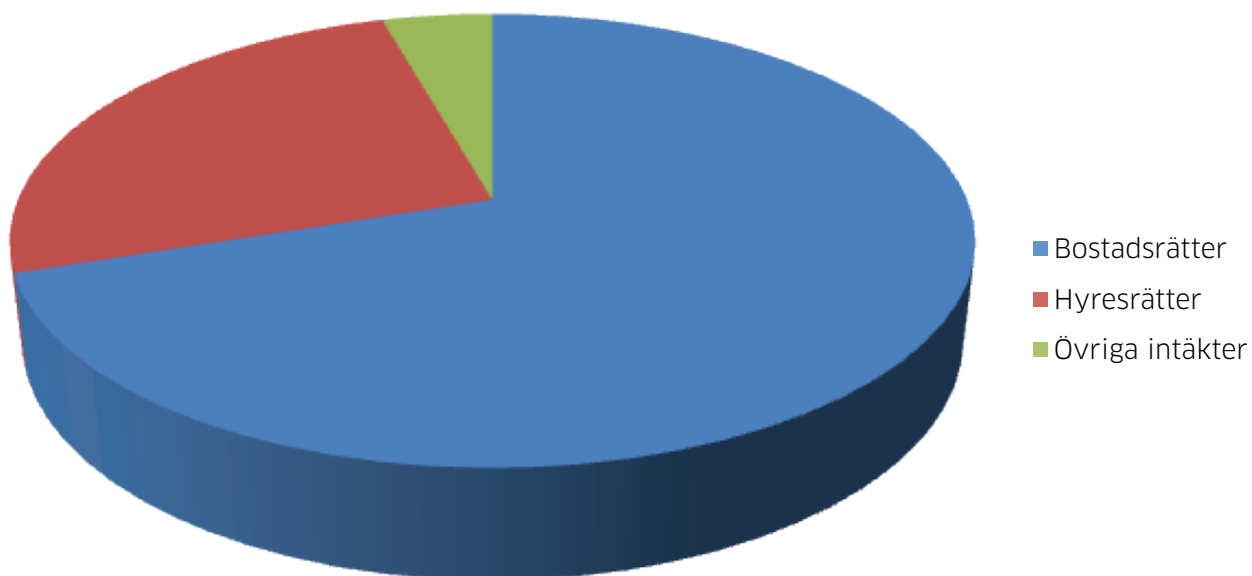
RESULTATDISPOSITION

En årsredovisning ska innehålla förslag från styrelsen om hur föreningsstämman bör hantera årets vinst eller förlust. Som vi nämnt tidigare i årsredovisningen är inte syftet med en bostadsrättsförening att verksamheten ska gå med vare sig vinst eller förlust. Av naturliga skäl är det dock mycket svårt att hamna precis på noll varje år och därför brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust - till nästa år. Över åren jämnar det ut sig.

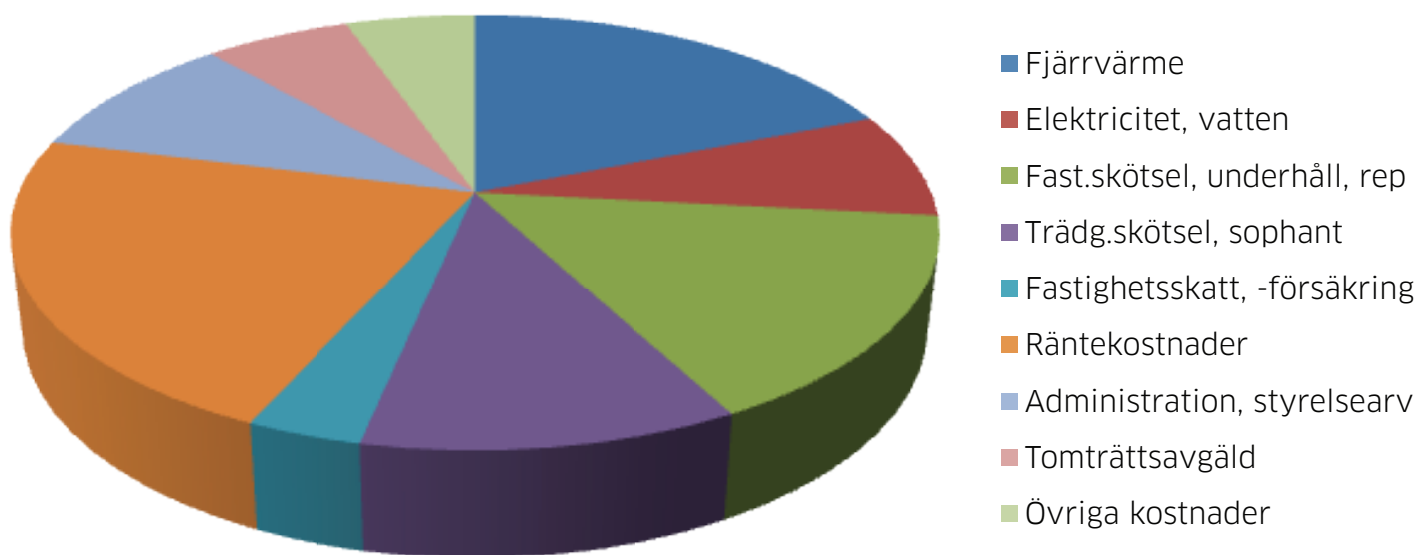
Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar

att årets förlust om 945.229 kronor överförs i ny räkning.

Intäkter 2010



Kostnader 2010



RESULTATRÄKNING

		2010	2009
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	not 1	3 512 624	3 627 242
Övriga rörelseintäkter	not 2	23 752	6 008
Summa rörelseintäkter		3 536 376	3 633 250
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Driftkostnader	not 3	-2 871 068	-2 779 963
Fastighetsskatt		-92 454	-92 994
Underhållskostnader	not 4	-193 498	-60 232
Personalkostnader	not 5	-148 420	-81 373
Avskrivningar (av materiella anläggningskostnader)	not 6	-178 189	-79 689
Summa rörelsekostnader		-3 483 629	-3 094 252
Rörelseresultat		52 747	538 998
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	not 7	36	27
Räntekostnader		-998 012	-622 312
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag		0	0
Resultat efter finansiella poster		-945 229	-83 287
Resultat före skatt		-945 229	-83 287
Skatt som belastat årets resultat		0	0
Årets resultat		-945 229	-83 287

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	41 550 019	41 677 732
Inventarier och verktyg	not 9	192 841	243 317
Pågående stambyte		16 032 001	957 409
Summa anläggningstillgångar		57 774 861	42 878 458
Omsättningstillgångar			
Avgifts- och kundfordringar		40 221	77 796
Övriga fordringar		377 089	2 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 10	149 197	69 440
Kassa och bank		20 769	2 645 110
Summa omsättningstillgångar		587 276	2 795 225
Summa tillgångar		58 362 137	45 673 683
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 11	32 085 123	32 085 123
Upplåtelseavgifter		10 159	10 159
Balanserat resultat		302 688	385 975
Summa bundet eget kapital		32 397 970	32 481 257
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-945 229	-83 287
Summa fritt eget kapital		-945 229	-83 287
Summa eget kapital		31 452 741	32 397 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 12	21 520 000	11 640 000
Summa långfristiga skulder		21 520 000	11 640 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Checkräkningskredit	not 13	2 179 941	0
Leverantörsskulder		2 525 363	891 588
Skatteskulder		185 448	188 767
Övriga skulder		63 828	35 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14	314 816	399 547
Summa kortfristiga skulder		5 389 396	1 635 712
Summa eget kapital och skulder		58 362 137	45 673 683
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		29 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Byggnader har under året avskrivits med seriell amortering baserat på anskaffningsvärdet för färdigställda byggnader.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

NOT 1 Årsavgifter och hyror	2010	2009
Hyseslägenheter	908 902	1 068 465
Bostadsrätter	2 469 277	2 417 316
Lokaler	46 596	49 899
Parkeringsplatser	43 937	43 754
Förråd	10 008	10 008
Tillval	33 904	37 800
Summa årsavgifter och hyror	3 512 624	3 627 242

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Ersättning från bostadsrättsinnehavare	23 752	4 494
Försäkringsersättningar	0	1 514
Summa övriga rörelseintäkter	23 752	6 008

NOT 3 Driftkostnader

Reparationer	224 229	317 563
Fastighetsskötsel	247 596	283 803
Jourkostnader	30 250	62 194
Trappstädning	47 212	51 504
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	348 749	263 503
Sophantering	149 679	142 252
Uppvärmningskostnader	846 736	802 747
Vattenavgifter	135 793	205 064
Fastighetsel	217 139	135 213
Försäkringar	57 456	54 707
Tomträttsavgäld	273 400	246 600
Administrativ förvaltning	112 288	122 496
Övriga förvaltningskostnader*	167 020	70 880
Kabel-TV	13 522	21 418
Summa driftkostnader	2 871 068	2 779 943

* I beloppet ingår:

Revision

Adeco Revisorer KB

21 462

15 063

NOT 4 Underhållskostnader

Planerat underhåll	193 498	60 232
Summa underhållskostnader	193 498	60 232

NOT 5 Personalkostnader

Styrelsearvoden	120 840	64 198
Sociala kostnader	27 580	17 195
Summa personal och personalkostnader	148 420	81 393

NOT 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	127 713	64 709
Maskiner och inventarier	50 476	14 980
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	178 189	79 689

NOT 7 Övriga ränteintäkter

Ränta transaktionskonton etc	36	27
Summa övriga ränteintäkter	36	27

NOT 8 Byggnader och mark

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 788 706	40 906 887
Årets anskaffningsvärde	0	881 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 788 706	41 788 706
Ingående avskrivningar	-110 974	-46 265
Årets avskrivningar	-127 713	-64 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 687	-110 974
Utgående planenligt restvärde byggnader	41 550 019	41 677 732
Summa byggnader och mark	41 550 019	41 677 732

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnader	39 051 000	30 141 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	14 000 000
Summa taxeringsvärden	56 851 000	44 141 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Taxeringsvärden bostäder	56 800 000	44 000 000
Taxeringsvärden lokaler	51 000	141 000
	56 851 000	44 141 000

NOT 9 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	258 995	3 490
Inköp	0	255 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 995	258 995
Ingående avskrivningar	-15 678	-698
Årets avskrivningar	-50 476	-14 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 154	-15 678
Utgående planenligt restvärde maskiner och inventarier	192 841	243 317

NOT 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	61 714	0
Tomträttsavgäld	75 050	68 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 433	1 090
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 197	69 440

NOT 11 Grundavgifter

Grundavgifter	42 000 000	42 000 000
Avgår: Ej ombildade hyresrätter	-9 914 877	-9 914 877
Summa grundavgifter	32 085 123	32 085 123

NOT 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Stadshypotek	5,24 %	2015-12-01	11 640 000	11 760 000
Stadshypotek	3,54 %	2013-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek	4,18 %	2015-12-01	5 000 000	0
			21 640 000	11 760 000
Avgår: Kortfristig dela av långfristig skuld			-120 000	-120 000
Summa långfristiga skulder			21 520 000	11 640 000

NOT 13 Checkräkningskredit

Beviljad kredit	7 000 000	0
Outnyttjad del	-4 820 059	0
Utnyttjad kredit	2 179 941	0

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Upplupna räntor	36 455	0
Elavgifter	14 850	15 168
Flodafors Fastighetsaktiebolag	0	60 372
Revisionsarvode	20 000	20 000
Uppvärmningskostnader	108 264	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	117 060	194 688
Övriga upplupna kostnader	18 187	109 319
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 816	399 547

Ätvsjö den 10/5 2011

Parthena Papadopoulou

Roland Larsson

Margareta Holmgren

Mailka Smati

Christin Tid

Arne Wetterhorn

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/5 2011

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FARSRS

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2
Organisationsnummer 769607-5683*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Spinnsidan 2 för år 2010. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 årsredovisningslagen 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2011

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FARSRS