

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPINNSIDAN 1

Organisationsnummer 769606-7847

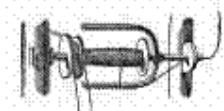


1

Årsredovisning 2011

För räkenskapsåret 2011-01-01 -2011-12-31

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



Styrelsens för bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningens berättelse:

Bildandet

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 bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheterna av Svenska Bostäder. Köpekontraktet skrevs med SVEBO på försommaren samma år. Från och med 1 april 2002 gällande 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 överklagande process inom svenskt rättsväsen. 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 regeringsskifte 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.

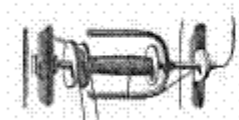
Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 1 i Stockholms kommun och län.

Fastigheten Spinnsidan 1 har blivit K-märkt under 2008 av 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 tre stycken bostadshus uppförda 1969, innehållande 72 lägenheter (total Boa 5916kvm), fge år 67 st lägenheter (totala Boa 5916kvm) Fr.o.m December 2011 8 stycken lokaler (total Loa 224 kvm) fge år 9 st lokaler (Loa 625 kvm), som hyrs ut till medlemmar och företag.

Av föreningens 72 stycken bostadslägenheter har 11 stycken upplåtits med hyresrätt. Dessutom finns 18 stycken parkeringsplatser.



Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2011 uppgår till 87 stycken.

Överlåtelse av Bostadsrätter

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett samt 3 stycken lägenhetsupplåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande : Terese Andersson

Ledamot/Sekreterare : Carina Lundström

Ledamot/ Kassör : Gill Drott

Ledamot : Ivelyn Dimitrov

Ledamot : Roffe Knutsson

Ledamot : Maria Svärd

Ledamot : Olav Asp

Suppleant : Tanja Salonen

Suppleant : Haydar Alabdali

Valberedningen:

Berit Willman

Mirjana Tepavac

Revisor:

Eva Stein

Firmateckning:

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

Sammanträddande:

Styrelsen har under året hållit 37 protokollförda sammanträden.

Förvaltningen:

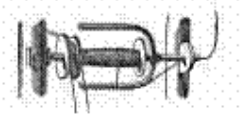
Fastighetsförvaltningen förvaltningen av tekniska installationer och fastighetens lokalvård ansvarade Växthuset Utveckling AB för.

Ekonomisk förvaltning ansvarar Redkom i Stockholm HB och QCC Management AB för.

Vinterväghållningen för vintern 2010-2011 och 2011-2012 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

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



Stadgeenlig besiktning

Årets kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under början av 2011 av ÅF-Kontroll AB nät DEKRA Industrial AB.

Arvoden

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

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal på Våxtorpsgränd 16.

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

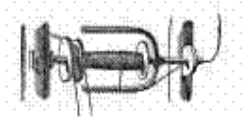
Föreningen anlitar SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum i samband med de årliga hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Investeringar

- Föreningen har bytt ut samtliga lägenheters ytterdörrar till säkerhetsdörrar av skyddsklass 3 utan brevinkast, arbetet med detta avslutades under 2011.
- Arbetet med renovering och stambyte av badrum, wc och kök som påbörjades under oktober 2009 blev klart under 2011.
- Föreningen har köpt in 1 st tvättmaskin och 1 st torktumlare samt 2 st spisar till föreningens hyresgäster.
- Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt 5 st nya lägenheter i lokalen som tidigare var uthyrd som barnstuga. De nya lägenheterna är enligt följande: 1 st 4 r o k på 95 kvm, 2 st 3 r o k på 83 kvm, 1 st 2 r o k på 71 kvm och 1 st 2 r o k på 57 kvm.
- Föreningen har totalrenoverat och byggt om samtliga 3 hissar under slutet av 2011.
- Trafikhinderstolpar har installerats 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 upphandling av takrenovering och ny ventilation för fastighetens samtliga tre hus under 2012.
- 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 upplåtits som bostadsrätt
- Föreningen har löpande under året rensat och städlat källarutrymmen och miljöstugan.

Resultat och ställning

Årets resultat på -1 647 503 SEK beror framförallt på ökade räntekostnader och större avskrivningar. Räntekostnaderna på fastighetslånet var 646 500 SEK för 2010 och 1 551 800 SEK för 2011. Avskrivningar var 267 000 SEK för 2010 och 570 000 SEK för 2011.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är - 1 647 503 SEK. Årsstämman föreslås besluta: Att årets underskott på 1 647 503 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till - 3 879 150 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 2012, beslut tages av styrelsen under det uppföljande budgetarbetet för 2012 i mars 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 arbetat 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.

Särskilt tack till alla medlemmar och hyresgäster som hjälpt till under året som gått.