

## Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3

Org nr 769607-3357

### ÅRSREDOVISNING

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5--6
Noter	7--11
Revisionsberättelse	12--13

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 3** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Bildande**

Föreningen bildades i maj 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04.

### **Fastighetsförvärv**

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008.

### **Förvaltningsobjekt**

Föreningen innehar tomträtt till, samt förvaltar, fastigheten Spinnsidan 3 i Stockholms kommun och län.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 97 st lägenheter (BOA 7996 kvm), 1 st lokal (LOA 55kvm), vilken används som föreningslokal.

Av föreningens 97 st bostadsrättslägenheter upplåts 14 st med hyresrätt.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser, varav 10 st är upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering.

Fastigheten Spinnsidan 3 blev under 2008 K-märkt 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.

### **Förvaltning**

Fastighetsförvaltningen, trädgårdsskötseln och vinterväghållningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för. Den ekonomisk förvaltningen har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

### **Kommunikation**

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Folksam för år 2013, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Stadgeenlig besiktning

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009.

Dekra Industrial AB har genomfört den årliga besiktningen av fastighetens hissar under april 2014.

Växthuset Utveckling AB har utfört OVK-besiktningen under maj 2011.

Växthuset Utveckling AB har utfört radonbesiktning i en av föreningens lägenheter.

### Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2013 uppgår till 102 st.

### Överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätter

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse skett samt 2 st lägenhetsupplåtelse.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Freindahl	Ordförande
Margareta Salviander	Ledamot / kassör
Niklas Pettersson	Ledamot
Lars Löfquist	Ledamot
Fanny Freindahl	Ledamot / sekreterare
Neide Montanari	Ledamot / sekreterare
Björn Rittervall	Suppleant
Tamrat Adamu	Suppleant

### Valberedning

Said Khalifa	Valberedning
Ewa Lundström	Valberedning

### Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

### Firmateckning

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

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 18 st protokollförda sammanträden.

### Arvoden

Arvode till styrelseledamöter för 2012 på 97 000 SEK har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade arvodet för 2013 om 1 000 SEK / lägenhet, 97 000 SEK, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2014.

Arvode till årsstämman mötesordförande på 3 000 SEK och arvode för extra utfört arbete på 15 900 SEK har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

✓

## Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm på Eldsbergagränd 20.

## Investeringar under 2013

- 1 spis har inhandlats till föreningens hyresgäster.
- Arbetet med att renovera våra trapphus och entrépartier blev klart under våren 2013.
- Arbetet med att bygga skärmtak över våra portentréer påbörjades under hösten 2013.
- En genomgång och dokumentation av våra badrum har utförts i början av 2013, slutsatsen från detta arbete kom att leda fram till ett åtgärdsförslag, som presenteras för föreningens medlemmar vid ett extra insatt möte. Mötet bestämde, att samtliga badrum skulle göras om och detta arbete påbörjades under slutet av 2013 och kommer att hålla på till början av 2015.
- Markarbeten avseende asfaltering av 5 st refuger har genomförts under året..
- 6 st stora blomlåder har införskaffats och utplacerats inom fastigheten.

## Planerad investering under kommande år

- Planering för en lekplats har påbörjats.
- Arbetet med att bygga skärmtak över våra portentréer kommer att avslutas under våren 2014.
- Ombyggnad av våra hissar kommer att påbörjas i början av 2015 då arbetet med badrummen är avklarat.
- Renovering/byte av ventilationsaggregaten på taken och ventilationen som helhet kommer troligen att påbörjas under våren 2015.
- Arbetet med att göra om samtliga badrum kommer att fortgå till början av 2015.
- Styrelsen har även börjat se över möjligheten, att installera bredband till samtliga lägenheter över fastighetens fiberoptikanslutning samt att även få ett portpassersystem med porttelefon installerat.

## Resultat och ställning

Årets resultat på -1 501 447 SEK beror framförallt på:

att kostnader för reparation och underhåll har stigit med 767 000 SEK jämfört med föregående år, beroende på en omfattande vattenskada på Morupsgränd samt diverse markarbeten på föreningens fastighet.

## Förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -1 501 447 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att årets underskott på 1 501 447 SEK belastar balanserat resultat, som därefter uppgår till -5 002 941 SEK, vilket balanseras i ny räkning.

## Årsavgifter och hyror

Styrelsen kommer att höja årsavgifterna med minst 5% fr o m 3:e kvartalet 2014. Årsavgifterna kan komma att höjas för 2015 beroende på då rådande ränteläge och beslut avseende badrummens åtgärdsplan, beslut tages under budgetarbetet för 2015 i oktober detta år.

Parkeringsavgiften har höjts till 300 SEK per månad för parkeringsplats utan elanslutning och parkeringsavgiften för parkeringsplats med elanslutning till 450 SEK per månad för att likrikta avgifterna mot övriga föreningar i Östberga.

Föreningens hyresgäster fick en hyreshöjning på 1,60% fr o m januari 2013.

## Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än 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.

✓

	Not	130101	120101
<b>Resultaträkning</b>			
SEK		-131231	-121231
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 498 543	5 358 411
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3, 4, 5	-3 828 039	-3 660 388
Fastighetsskatt		-119 430	-134 295
Avskrivningar	8, 10	-1 113 188	-1 074 299
		<u>-5 060 657</u>	<u>-4 868 982</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>437 886</b>	<b>489 429</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter och liknade resultatposter	6	9 448	36 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 948 781	-1 959 386
		<u>-1 939 333</u>	<u>-1 922 521</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 501 447</b>	<b>-1 433 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 501 447</b>	<b>-1 433 092</b>

✓

**Balansräkning**

SEK Not 131231 121231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Fastigheten Spinnsidan 3	8	89 674 900	88 289 184
Pågående nyanläggningar	9	2 481 634	270 000
Maskiner och inventarier	10	171 460	218 958
		<hr/>	<hr/>
		92 327 994	88 778 142

**Summa anläggningstillgångar** **92 327 994** **88 778 142**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		66 389	92 994
Övriga kundfordringar		43 569	-
Skattefordringar		3 981	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	503 873	184 277
		<hr/>	<hr/>
		617 812	277 271

**Kassa och bank** 616 352 2 121 382

**Summa omsättningstillgångar** **1 234 164** **2 398 653**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **93 562 158** **91 176 795**

✓

**Balansräkning**

SEK Not 131231 121231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** 12

*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

35 593 377

34 715 487

Upplåtelseavgifter

5 741 515

3 919 405

41 334 892

38 634 892

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 501 494

-2 068 402

Årets resultat

-1 501 447

-1 433 092

-5 002 941

-3 501 494

**Summa eget kapital**

**36 331 951**

**35 133 398**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

13

55 000 000

55 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**55 000 000**

**55 000 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

1 375 145

314 662

Skatteskulder

-

10 910

Övriga skulder

65 549

31 790

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

789 513

686 035

**Summa kortfristiga skulder**

**2 230 207**

**1 043 397**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**93 562 158**

**91 176 795**

**Ställda säkerheter**

15

**55 000 000**

**55 000 000**

**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.
Byggnader ny-, till- och ombyggnad	40 - 50 år
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 10 år

### Not 2 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 787 230	3 632 652
Hysesintäkter bostäder	1 185 729	1 296 204
Hysesintäkter lokaler	99 357	99 796
Hysesintäkter P-platser	359 769	306 396
Övriga intäkter	66 458	23 363
	<u>5 498 543</u>	<u>5 358 411</u>

### Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	186 853	187 200
Reparation och underhåll	972 058	205 055
EI	170 808	167 883
Uppvärmning	1 188 245	1 186 814
Vatten o avlopp	178 191	155 248
Sophämtning	199 734	202 892
Fastighetsförsäkring	54 516	51 920
Tomträttsavgälder	415 800	415 800
Kabel-TV o fiberanslutning	62 653	62 552
Förvaltningskostnader	311 234	285 479
Övriga avgifter	128 122	37 976
Övriga driftskostnader	275 191	701 569
Försäkringsersättningar	-315 366	-
	<u>3 828 039</u>	<u>3 660 388</u>



## Noter

<b>Not 4</b>	<b>Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Arvoden, löner och ersättningar uppgår till:</i>		
	Arvoden förtroendevalda	97 000	97 000
	Övriga arvoden	18 900	3 000
		<u>115 900</u>	<u>100 000</u>
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 526	27 018
		<u>142 426</u>	<u>127 018</u>
<b>Not 5</b>	<b>Revisionsarvoden</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Revisorer</b>		
	Allegretto Revision AB	18 750	12 500
		<u>18 750</u>	<u>12 500</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Ränteintäkter bank	9 400	36 774
	Ränteintäkter avgifts- o hyresfordringar	48	91
		<u>9 448</u>	<u>36 865</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Räntekostnader för fastighetslån	1 948 781	1 957 389
	Övriga räntekostnader	-	1 997
		<u>1 948 781</u>	<u>1 959 386</u>

## Noter

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnad	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	69 044 731	68 958 268
Nyanskaffningar	2 468 821	86 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 513 552	69 044 731
Ingående avskrivningar	-2 705 547	-1 662 579
Årets avskrivningar	-1 083 105	-1 042 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 788 652	-2 705 547
Utgående planenligt restvärde	67 724 900	66 339 184
Byggnadens taxeringsvärde	52 000 000	54 000 000
<b>Mark</b> (Föreningen innehar tomträtt)		
Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen.	21 950 000	21 950 000
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>89 674 900</b>	<b>88 289 184</b>
Taxeringsvärde byggnader och mark	80 206 000	78 989 000

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2013	2012
Skanska Direkt AB, trapphus och entrépartier	-	270 000
EMB Bygg & Platt AB, stambyte	2 103 318	-
Åke Brannestål Keramikonsult, stambyte	34 688	-
Skanska Direkt AB, skärmtak entréer	337 188	-
Stockholms Stad, bygglov	6 440	-
	<b>2 481 634</b>	<b>270 000</b>

### Not 10 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	321 194	259 556
Nyanskaffningar	5 918	74 783
Försäljningar/utrangeringar	-40 000	-13 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 112	321 194
Ingående avskrivningar	-102 236	-77 697
Försäljningar/utrangeringar	16 667	6 792
Årets avskrivningar	-30 083	-31 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 652	-102 236
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>171 460</b>	<b>218 958</b>

✓

**Noter**

<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Förutbetalda hyreskostnader	103 950	103 950
	Förutbetalda försäkringspremier	57 242	54 516
	Upplupna parkeringsintäkter	2 403	2 151
	Upplupen försäkringsersättning	315 366	-
	Övriga förutbetalda kostnader	24 912	23 660
		<u>503 873</u>	<u>184 277</u>

**Not 12**    **Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre under- hållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	34 715 487	3 919 405	0	-2 068 402	-1 433 092
Resultatdisposition				-1 433 092	1 433 092
Sålda lägenheter	877 890	1 822 110			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-1 501 447
<b>Utgående balans</b>	<b>35 593 377</b>	<b>5 741 515</b>	<b>0</b>	<b>-3 501 494</b>	<b>-1 501 447</b>

**Not 13**    **Långfristiga skulder**

	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Fastighetslån Swedbank	3,590%	2015-03-25	25 000 000	25 000 000
Fastighetslån Swedbank	3,570%	2015-03-25	5 000 000	5 000 000
Fastighetslån Swedbank	2,870%	2016-09-27	5 000 000	5 000 000
Fastighetslån Swedbank	3,540%	2016-10-25	20 000 000	20 000 000
			<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>

<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Upplupna räntekostnader	186 813	189 032
	Förutbetalda hyror och avgifter	387 905	180 038
	Övriga poster	214 795	316 965
		<u>789 513</u>	<u>686 035</u>



**Noter**

<b>Not 15</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Pantbrev i fast egendom	<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
		<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

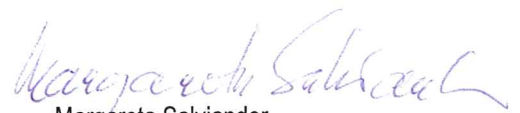
Stockholm 2014 - 04 - 17



Eva Freundahl




Lars Löfquist



Margareta Salviander



Neide Montanari



Niklas Pettersson



Fanny Freundahl

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 05 - 06



Eva Stein

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Spinnsidan 3**  
Org.nr 769607-3357

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 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 3 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 revisionssed 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 6 maj 2014



Eva Stein  
Auktoriserad revisor