

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Spinnrocken**

716417-9728

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Spinnrocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-11-04.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vevskeden 2 bebyggdes 1944 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 lägenheter.

Dessutom finns 3 garage och 4 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

7	st 1 rum och kök	
5	st 2 rum och kök	
4	st 3 rum och kök	
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 837,8 kvm

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-01 bestått av:

Ordinarie	Wolfgang Falk John Liljenberg Sara Nordin Lars Stjerndahl	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Magnus Wingårdh Tom Wahlberg
-------------	---------------------------------

#### Revisorer

Ordinarie	Ylva Knipparé
-----------	---------------

Valberedning	Linn Vallin
--------------	-------------

### **Renoveringar**

Fasad/trapphus 1987, stambyte 1995, elbyte 2000, installation av bergvärme 2008.  
Gräsmatta samt trädgårdsgång på gården 2009.  
Kollat över ventilation och satt aspiratorer på skorstenarna 2009.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 4 (6) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 (0) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

### **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll  
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 70 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1944.  
Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 7946 kronor.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2011-01-01 uppgår till 669 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	600 328	626 773	637 987	613 671	610 523
Resultat efter finansiella poster	109 050	72 918	71 909	83 976	43 775
Lån per kvm yta	764	775	786	494	498
Årsavgift bostäder kronor/kvm	669	704	722	705	688
Kassalikviditet (%)	677	381	254	709	528
Underhållskostnader	7 946	62 957	10 566	13 472	57 269
Driftkostnader	279 249	260 107	350 647	344 891	335 964
Övriga kostnader	190 280	213 062	191 518	161 237	159 959

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 005
årets vinst	109 050
	<b>112 055</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	112 055
------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	600 328	626 773
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-7 946	-62 957
Driftskostnader	3	-279 249	-260 107
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-36 190	-44 832
Personalkostnader	5	0	-14 141
Avskrivningar	6	-154 090	-154 090
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>122 852</b>	<b>90 647</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 805	-17 861
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>109 050</b>	<b>72 918</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 050</b>	<b>72 918</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>109 050</b>	<b>72 918</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	2 614 772	2 752 297
Mark		333 300	333 300
Maskiner och inventarier	10	34 095	50 660
		<b>2 982 167</b>	<b>3 136 257</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 982 167</b>	<b>3 136 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 871	-1 867
Övriga fordringar	11	3	51 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 835	22 589
		<b>28 709</b>	<b>72 368</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442	3 692
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		506 255	200 586
		<b>508 697</b>	<b>204 278</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>537 406</b>	<b>276 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 519 573</b>	<b>3 412 903</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 783 331	1 783 331
Upplåtelseavgifter		714 971	714 971
Yttre reparationsfond		198 863	128 863
		<b>2 697 165</b>	<b>2 627 165</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 005	87
Årets resultat		109 050	72 918
		<b>112 055</b>	<b>73 005</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 809 220</b>	<b>2 700 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	630 930	640 170
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 622	8 922
Skatteskulder		-3 251	0
Övriga skulder	15	9 308	9 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	30 744	54 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79 423</b>	<b>72 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 519 573</b>	<b>3 412 903</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket		1 301 000	1 301 000
Pantbrev i eget förvar		109 500	109 500
		<b>1 410 500</b>	<b>1 410 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	67 år
Om-/tillbyggnader	30-40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter garage	23 508	17 631
Hysesintäkter p-platser	5 040	5 131
Hysesintäkter övriga objekt	4 800	0
Årsavgifter bostäder	560 598	590 094
Fakturerade kostnader	6 382	13 917
	<b>600 328</b>	<b>626 773</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	7 946	62 957
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	220 627
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-43 825
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./.	0	-176 802
	<b>7 946</b>	<b>62 957</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	0	10 504
Obligatorisk ventilationskontroll	0	11 250
Energideklarationer	0	4 375
Fastighetsel	156 290	98 176
Vatten	19 564	19 556
Sophämtning	10 000	9 396
Fastighetsförsäkring	11 231	15 776
Avgälder, arrenden och avgifter	34 500	34 500
Kabel-TV och internet	22 669	22 464
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	24 246	24 206
Övriga driftkostnader	749	9 904
	<b>279 249</b>	<b>260 107</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	6 374	14 668
Förvaltningsarvode	29 816	30 164
	<b>36 190</b>	<b>44 832</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	0	10 999
Sociala avgifter	0	3 142
	<b>0</b>	<b>14 141</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	2010	2009
Byggnad	10 000	10 000
Om/tillbyggnad	73 162	73 162
Anläggningar	54 363	54 363
Maskiner	16 565	16 565
	<b>154 090</b>	<b>154 090</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010	2009
Ränteintäkter	3	0
Överskatteränta ej skattepliktig	0	132
	<b>3</b>	<b>132</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010	2009
Räntekostnader	12 555	17 341
Övriga skuldrelaterade poster	1 250	520
	<b>13 805</b>	<b>17 861</b>

**Not 9 Byggnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	666 700	666 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>666 700</b>	<b>666 700</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-245 000	-235 000
Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-255 000</b>	<b>-245 000</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 025 129	4 025 129
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 025 129</b>	<b>4 025 129</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 694 532	-1 567 007
Årets avskrivning	-127 525	-127 525
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 822 057</b>	<b>-1 694 532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 614 772</b>	<b>2 752 297</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 326 000	5 131 000
Taxeringsvärden mark	4 780 000	3 585 000
	<b>11 106 000</b>	<b>8 716 000</b>

I restvärdet ingår byggnaden med 411 516 (421 516) kronor, stamreovering med 396 200 (424 500) kronor, fasadrenovering med 779 937 (807 516) kronor samt elrenovering 249 060 (273 966) kronor. Bergvärme 795 342 (824 799) kronor.

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 164	332 164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>332 164</b>	<b>332 164</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-332 164	-332 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-332 164</b>	<b>-332 164</b>
Tvättmaskin	50 660	23 400
Tvättmaskin inköpt 2009		43 825
Årets avskrivning	-16 565	-16 565
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>34 095</b>	<b>50 660</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 095</b>	<b>50 660</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	0	3 291
Avräkning skattekonto	3	48 355
	3	51 646

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	8 648	8 348
Förutbetald kabel-tv	5 908	5 616
Förutbetald vattenavgift	1 654	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8 625	8 625
	<b>24 835</b>	<b>22 589</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 783 331	714 971	128 863	87	72 918
Avsättning till yttre fonden			70 000	-70 000	
Disposition av föregående års resultat:				72 918	-72 918
Årets resultat					109 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 783 331</b>	<b>714 971</b>	<b>198 863</b>	<b>3 005</b>	<b>109 050</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 2,62% - 90 dagars ränta	244 870	250 110
Stadshypotek - 2,82% - 90 dagars ränta	153 300	153 300
Stadshypotek - 2,71% - 90 dagars ränta	242 000	246 000
Avgår kortfristig del ./.	-9 240	-9 240
	<b>630 930</b>	<b>640 170</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetslån kort del	9 240	9 240
Övriga skulder	68	0
	<b>9 308</b>	<b>9 240</b>

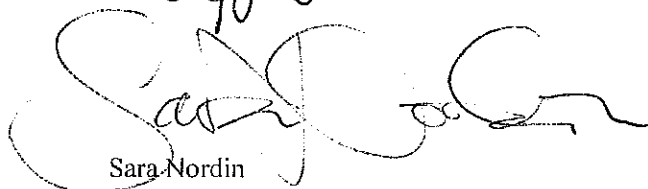
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

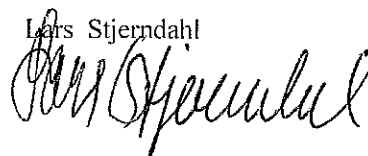
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	2 402	1 410
Förskottsbetalda hyror/avgifter	28 342	38 520
Upplupna VA avgifter	0	1 561
Upplupna elavgifter	0	12 910
	30 744	54 401

Bromma 2011-05-25

  
Wolfgang Falk

  
John Liljenberg

  
Sara Nordin

Lars Stjern Dahl  


Min revisionsberättelse har lämnats. 2011 05 13

  
Ylva Knippare  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinnrocken  
Organisationsnummer 716417-9728

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Spinnrocken för år 2010. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts genom att jag granskat styrelseprotokoll och den ekonomiska redovisning. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Till underlag för den ekonomiska redovisningen har jag även tagit del av den granskningsrapport som auktoriserad revisor Heléne Ragnarsson gjort i det uppdrag hon har gentemot föreningens förvaltare ISS. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon ledamot i styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller i strid med styrelsens och föreningsmötets beslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med de krav som finns för bostadsrättsföreningar. Den ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionsd i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman för Bostadsrättsföreningen Spinnrocken fastställer den av styrelsen redovisade resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2010.

Bromma 2011-05-13



Ylva Knipparé



Brf Spinnrocken  
Org nr 716417-9728

## Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2010


Vi har på särskilt uppdrag av ISS Facility Services granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2010. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Facility Services och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Facility Services.
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Facility Services handhavande av föreningens räkenskaper.

Kista 13 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor