

# Årsredovisning 1/9 2012 - 31/12 2013



**Riksbyggen Brf Spiikens Backe**  
**Org. nr 716421-6488**



## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2014**

**Tid:** Torsdagen den 3 april 2014, klockan 18:00-19:00 (ca-sluttid)

**Plats:** Marabouparken, Carl Malmstens Biblioteket (ingång restaurang Parkliv), Lofströmsvägen 8, Sundbyberg

**Kallade:** Samtliga föreningsmedlemmar, Åke Allard, Peter Neveling, Hans Lindström

### **Förslag till dagordning**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
-Ärende: Motion avseende brandsäkerhet (Bilaga).
- t) Stämmans avslutande.

Efter stämman kommer Kenneth Bodman Infometric AB att informera om individuell mätning av varmvatten och gemensam upphandling av hushållsel, med möjlighet till frågor och diskussion.

Kaffe med tilltugg kommer att serveras på plats från kl. 17.30.

Välkomna!  
Styrelsen

Bilaga Motion avseende brandsäkerhet med styrelsens yttrande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-6

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-12-31. Verksamhetsåret omfattar sexton månader efter ett beslut om en stadgeändring som innebär att verksamhetsåret fr.o.m. 2014 ska motsvara kalenderåret.

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 1991-07-08

Senaste registreringsdatum för stadgarna: 2013-07-16

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten har uppförts sex byggnader varav fyra är nyproducerade och två är ombyggda skolhus. Byggnaderna innehåller 124 lägenheter och fyra lokaler varav en är en bostadsrättslokal. De nya byggnaderna är uppförda 1998-1999 och de äldre byggnaderna är ombyggda samma år.

Fastighetens adresser är:

Fredsgatan 4A - 4C  
Vegagaran 11A - 11C  
Skolgatan 1A - 1B, 3A - 3B, 5A - 5B och 7 - 9

Total bostadsarea:	11 033 kvm
Lokalarea, muséet (bostadsrätt):	586 kvm
Lokalarea, bilskola (hyresrätt):	116 kvm
Lokalarea, förråd	60 kvm

Årets taxeringsvärde	233 597 000 kr
varav - byggnader	146 398 000 kr
- mark	87 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 570 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

### Servitut

Kommunen har ett servitut som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över föreningens mark till Skolgatan. Föreningen har i exploateringsavtalet ålagts att sköta drift och underhåll av gångvägen.

## Samfällighet

Föreningen ingår i samfälligheten Spiken GA:1 tillsammans med tre bostadsrättsföreningar utmed Järnvägsgatan. Samfällighetens medlemmar är: Spiken 9, Spiken 10, Spiken 13 och Spiken 14 (Rb Brf Spiikens Backe), alla med lika andelar. Samfälligheten omfattar ägande och skötsel av grusvägen som ligger i vårt områdes södra del utmed adresserna Fredsgatan 4, Skolgatan 1, 3 och 5.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

Bengt Nyman	Ordförande
Göran Wahlén	Vice ordförande
Kenneth Bure	Sekreterare
Olof Larsson	Ledamot
Stellan Björnlund	Ledamot, utsedd av Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Einar Mångs	
Brit den Biggelaar	
Eva Zettervall	Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är ledamoten Bengt Nyman samt suppleanterna Einar Mångs och Brit den Biggelaar.

### Ordinarie revisorer

Lars Nemeth	Föreningsrevisor
Peter Neveling	Neveling Revision

### Revisorssuppleanter

Stina Andersen	Föreningsrevisor
Thomas Daae	Grant Thornton

### Valberedning

Camilla Bos  
Marita Borg

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 december 2012 samt extra föreningsstämma den 4 maj och 11 juni 2013. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden. 11 nyhetsbrev har satts upp i portuppgångarna.

Under verksamhetsårets sexton månader har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st. under 12 månader). Genomsnittligt försäljningspris var 34 536 kr/kvm.

Antal medlemmar: 201 (den 2013-12-31)

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## Förvaltning

Föreningen har följande större avtal:

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice inkl markskötsel	Riksbyggen
Fjärrvärme	Norrenergi
Elenergi	Mälarenergi
Elnät	Vattenfall
Trappstädning	Riksbyggen
Entrémattor	Riksbyggen
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Takskottning	Tak & Bygg Stockholm
TV, telefon, bredband	ComHem AB
Egen bredbandsfiber	Stockholms Stadsnät
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hushålls- och grovsopor	Sundbybergs Stad (som upphandlat Ragn-Sells)
Källsortering	Ragn-Sells

## Verksamheten under året som gått

Verksamhetsåret uppvisar ett negativt resultat på 10 694 132 kr. Störst bidragande post till underskottet är lösen av föreningens s.k. swap-lån, vilket skedde under mars månad 2013. Föreningen erlade ca 10 milj. kr i ränteskillnadsersättningar, som finansierades via ökad fastighetsbelåning. På så sätt har föreningens kassaflöde dramatiskt förbättrats för de närmaste åren samtidigt som fastighetsbelåningen har ökat med ca 11,5 miljoner kronor. Vid utgången av verksamhetsåret hade den genomsnittliga förväntade räntekostnaden räknat på helår sänkts med drygt 1,5 milj. kronor jämfört med läget i januari 2013. Detta ger föreningen viss frihet att amortera, finansiera reparationer och underhåll samt att genomföra en avgiftssänkning om 5 % den 1 april 2014. Föreningen kan nu dra nytta av det låga ränteläget men på sikt kan räntekostnaden komma att öka igen.

Föreningens fastighetslån består nu av en portfölj med hypotekslån hos Nordea och Handelsbanken. De två lånen hos Nordea är kopplade till tremånaders Stibor-ränta. Av lånen i Handelsbanken är ett lån med rörlig tremånaders ränta och ett med fast ränta bunden till mars 2018. (jfr tabell s. 4).



Belopp	Typ	Ränta	Marginal	Bunden till	Ränta %	Bunden till
24 milj kr	Hypotekslån Nordea	3-mån Stibor + fast bankmarginal	0,3	2015-09-15	2,32	2014-03-15
24 milj kr	Hypotekslån Nordea	3-mån Stibor + fast bankmarginal	0,3	2015-09-15	2,32	2014-03-15
34,25 milj kr	Hypotekslån Handelsbanken	Rörlig 3- månaders ränta			2,41	2014-03-17
34,25 milj kr	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5 årsränta			3,20	2018-03-15

Vid verksamhetsårets utgång var den förväntade årsräntan 2,5 % på 116,5 milj. kr. Genomsnittligt under de sexton månaderna har räntan varit 4,6 %. I budgeten för 2014 har styrelsen bedömt den genomsnittliga årsräntan till 2,9 %.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 074 tkr och planerat underhåll för 1 224 tkr.

Installationen av nödtelefoner i samtliga hissar är slutförd. En av föreningens 14 hissar har dessutom helrenoverats efter ett haveri.

Underhåll och reparation av tak och takfönster på Skolhuset har inletts och de fyra partier om totalt sexton takfönster, som var mest utsatta har bytts ut och omkringliggande plåtpartier har lagts om. Sex partier återstår om totalt 24 takfönster, som planeras bli åtgärdade under 2014-15.

Energieffektivisering genom övergång till LED-belysning har fortsatt.

Trapphusbelysningen i Gatuhuset (gröna huset) och i parkhusen (de tre vita husen) har bytts till LED-belysning med tänd/släck-automatik för närvarostyrning. Även belysningen i garaget och i ABF-huset har försetts med närvarostyrning.

Ny driftövervakningsteknik har installerats i samband med byte av undercentraler, som gör det möjligt att på distans övervaka driftsäkerheten i värmedistributionen.

Satsningen på källsortering för att hålla nere renhållningskostnaderna fortsätter.

Föreningen har med hjälp av Riksbyggen kunnat sluta ett förmånligt så kallat lägenhetsavtal med Ragn-Sells. Under förutsättning att alla medlemmar sköter sin källsortering kan föreningen spara ca 30 000 kr årligen mot vad kostnaden skulle ha blivit utan total källsortering.

Garantibesiktningen efter den fuktanering som genomfördes för några år sedan i de två lägenheterna på bottenplanet av Skolhuset (föreningslokalen och lägenhet 4402) godkände inte arbetet. Riksbyggen beslutade därför att på egen bekostnad göra om renoveringen genom att installera en annan typ av ventilerade golv än de som initialt lades in. Arbetet sker under de första månaderna 2014.

Styrelsen genomförde en enkät bland medlemmarna i början av året för att inventera intresset och beredskapen för att mer aktivt bidra i föreningens skötsel och underhåll. Som ett direkt resultat av utfallet drog styrelsen under hösten 2013 igång en trädgårdsgrupp som för närvarande har sju medlemmar. Dess huvuduppgift är att vårda föreningens träd, buskar och övriga planteringar till exempel genom beskärning och nyplantering. Trädgårdsgruppen har genomfört en omfattande föryngringsbeskärning och arrangerat två framgångrika trädgårdsdagar. Med hjälp av en flihhugg och många frivilliga arbetstimmar kunde i stort sett all beskuren ved återvinnas som flis i föreningens rabatter och planteringar.

Genom trädgårdsgruppens åtaganden har föreningen kunnat förhandla om markskötselavtalet med Riksbyggen och minska entreprenörens insats.

Förutom markskötselavtalet har en ny upphandling av trappstädning och entrémattor genomförts, vilket har minskat årskostnaden för dessa verksamheter med ca 40 000 kr.

Under maj genomförde föreningen sin årliga vårstädning, återigen med mycket bra uppslutning. Städningen genomfördes effektivt och många av de närvarande jobbade hårt. Styrelsen tackar alla som deltog och bidrog till att underhålla en trevlig miljö för oss boende och spara kostnader för renhållning och skötsel. Sedvanlig utmärkt buffé serverades i muséets lokaler.

Föreningslokalen var uthyrd 134 dagar under perioden och intäkten var 53 600 kr.

I Samfälligheten Spiken (Grusvägen) har det hållits en årsstämma.

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2013 med 5 % och hyrorna för garageplatser, p-platser och extraförråd höjdes den 1 mars 2013 med ca 10 %. Höjningarna genomfördes för att kunna uppnå balans i inkomster och utgifter för föreningen.

## Nyckeltal

Se mer information under nyckeltal i bilagan.

	Ekonomisk plan	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
Fastigh.lån tkr	110400	102390	102026	104205	104355	104055	105010	116500
Belåningsgrad % lån/taxv.		64	64	65	54	54	55	50
Lån kr/tot. yta	9409	8726	8695	8881	8893	8868	8949	9797
Bet. ränta tkr	6651	5056	5032	4164	4118	4458	4439	5115
Räntebidr. tkr	2182	620	353	249	164	73	0	0
Genomsnittsränta %	6,0	4,9	4,9	4,0	3,9	4,3	4,2	4,6%
Ränta/total intäkt %	62	59	59	46	45	48	47	38
Årsavg. kr/kvm bostadsyta	700	699	701	736	748	750	775	827
Antal överl./ försäljningar			18	20	19	17	13	15
Förs.pris kr/kvm bost.yta	7223				30491	32108	34260	34536
Årets res. kr		-431972	-714206	-1704729	81058	-805855	-768765	-10658417

Anm. Bokslutsåret 2012-2013 avser 16 månader

Vid utgången av verksamhetsåret 2012-2013 är årsavgiften 827 kr/kvm. Föreningens lån relativt taxeringsvärdet är 50 %. Lån per kvm bostadsyta är 10 559 kr. Ränteutgifterna för lånen utgör ca 38 % av de totala intäkterna.

### Verksamhet under kommande år

Upphandlingsförfarandet för trapphusrenoveringen i gatu- och parkhusen har inletts och avsikten är att två trapphus ska målas under året. Dessutom kommer entréerna att fräschas upp med ny inredning för postfack och digitala anslagstavlor. Ny inredning i entréerna kommer även att sättas in i Skolhuset och i ABF-huset.

Kostnaderna för fjärrvärme och vatten har ökat signifikant de senaste två åren, och elkostnaden har ännu inte minskat i den takt som styrelsen har tänkt sig. Kostnadseffektiviteten av ett antal möjliga åtgärder för att minska energi- och vattenförbrukning ska undersökas som t.ex. individuell mätning av varmvatten, byte av munstycken till vattenkranar, byte av radiatorventiler och installation av bergvärme.

Åtgärderna på taket till Skolhuset fortsätter, liksom satsningen på källsortering. Vi har de facto redan under de första veckorna av 2014 tecknat ett nytt och billigare avtal med kommunen om insamling av el-avfall.

Diskussioner pågår med Sundbybergs kommun om att kommunen bör bidra ekonomiskt till skötsel och underhåll av det gångstråk genom föreningens kvarter som kommunen har ett servitut för med bl.a. den långa stentrappan.

Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta med underhållsbeskrining och vissa nyplanteringar. Vi kommer också att successivt åtgärda de stentrappor runt Skolhuset som har börjat sätta sig. Eventuellt behöver även den stora stenmuren mot Vegagatan renoveras, eftersom en del av den har börjat röra sig ut över trottoaren.

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet

ansamlad förlust	-4 364 131
årets förlust	-10 658 417
	<hr/>
	-15 022 547

behandlas så att

till underhållsfond överförs	-1 093 000
av underhållsfond ianspråkats	1 223 803
i ny räkning överförs	<hr/>
	-14 891 744

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01	2011-09-01
		2013-12-31	2012-08-31
		16 mån	12 mån
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	13 335 166	9 452 638
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 26 757	- 19 243
Bränsleavgifter		15 467	11 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	56 781	63 343
		<u>13 380 657</u>	<u>9 508 338</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 074 211	- 521 518
Planerat underhåll	5	-1 223 803	- 669 425
Fastighetsavgift/skatt		- 283 986	- 212 960
Driftkostnader	6	-5 297 039	-3 871 248
Övriga kostnader	7	- 241 374	- 86 158
Personalkostnader	8	- 252 677	- 153 457
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 565 726	- 349 278
		<u>-8 938 816</u>	<u>-5 864 043</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 441 841</b>	<b>3 644 294</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		41	50
Ränteintäkter och liknande poster	10	18 074	7 648
Räntekostnader och liknande poster	11	-5 115 372	-4 438 596
Jämförelsestörande finansiella poster	12	-10 003 000	-
		<u>-15 100 258</u>	<u>-4 430 898</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 658 417</b>	<b>- 786 604</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 658 417</b>	<b>- 786 604</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	184 379 087	184 172 938
Maskiner och inventarier	14	—	—
		<u>184 379 087</u>	<u>184 172 938</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 379 087</b>	<b>184 172 938</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 754	5 048
Kundfordringar		2 856	—
Övriga fordringar		177 038	4 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>168 252</u>	<u>228 243</u>
		352 900	237 786
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 100 000	670 000
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		34 420	—
Avräkning med Swedbank		<u>1 208 368</u>	<u>1 048 439</u>
		1 242 788	1 048 439
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 695 688</b>	<b>1 956 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 074 775</b>	<b>186 129 163</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Underhållsfond		3 803 878	3 934 681
		<u>83 490 878</u>	<u>83 621 681</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 364 131	-3 426 952
Årets resultat		-10 658 417	- 786 604
Avsättning till underhållsfond		-1 093 000	- 820 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 223 803	669 425
		<u>-14 891 744</u>	<u>-4 364 131</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 599 134</b>	<b>79 257 551</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	116 500 000	105 009 823
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		617 545	91 477
Skatteskulder		192 534	98 205
Övriga kortfristiga skulder		5 803	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 159 759	1 671 992
		<u>1 975 640</u>	<u>1 861 789</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>118 475 640</b>	<b>106 871 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 074 775</b>	<b>186 129 163</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		117 500 000	110 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 016 792 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar  
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	90	2089
Inventarier	Rak	10	2021/2022

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning på sina byggnader. Denna metod kan komma att behöva ändras i framtiden då reglerna för avskrivningar på byggnader är föremål för utredning.

Styrelsen vill därför uppmärksamma att föreningens kostnader för avskrivningar kan behöva ökas de närmaste åren för att uppfylla de nya reglerna. För närvarande kan styrelsen inte bedöma hur mycket dessa kostnader kan komma att öka.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31 16 mån	2012-08-31 12 mån
<b>Not 1    Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	12 020 161	8 547 399
Årsavgifter, lokaler	437 570	311 292
Hyror, lokaler	226 235	158 024
Hyror, garage	607 500	398 600
Hyror, p-platser	28 050	18 900
Hyror, övriga	15 650	18 422
	<u>13 335 166</u>	<u>9 452 638</u>
<b>Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 150
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 26 757	- 19 093
	<u>- 26 757</u>	<u>- 19 243</u>
<b>Not 3    Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övriga lokalintäkter	53 600	42 800
Övriga intäkter	1 201	19 583
Inkassointäkter	1 980	960
	<u>56 781</u>	<u>63 343</u>
<b>Not 4    Reparationer</b>		
Bostäder	52 773	118 517
Vattenskador	9 763	130 215
Lokaler	1 783	–
Tvättstugor	23 176	37 064
Gemensamma utrymmen	8 185	7 082
Vatten/Avlopp	36 746	1 300
Värme	112 649	48 975
Ventilation	50 470	2 000
Elinstallationer	31 109	17 752
Tele/TV/Porttelefon	4 500	–
Hissar	217 452	46 006
Låssystem	26 689	25 978
Övriga installationer	2 416	–
Huskropp	446 848	58 269
Gårdar och grönanläggningar	28 621	26 027
Garage och parkeringsplatser	21 031	–
Vandalisering	–	2 333
	<u>1 074 211</u>	<u>521 518</u>



	2013-12-31 16 mån	2012-08-31 12 mån
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	87 909	5 714
Lokaler, gemensamma utrymmen	23 184	–
Tvättstugor	–	23 656
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	132 566
Värme	58 838	–
Ventilation	266 125	–
Elinstallationer	–	96 628
Hissar	573 468	182 563
Låssystem	–	18 303
Huskroppar	163 130	139 906
Gårdar och grönanläggningar	51 149	60 089
Garage och parkeringsplatser	–	10 000
	1 223 803	669 425

#### **Not 6 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	173 139	162 771
Förvaltningsarvode	263 842	200 704
Kabel-TV	228 936	166 901
IT-kostnader	200 144	149 098
Juridiska kostnader	3 550	1 400
Arvode, yrkesrevisorer	19 000	21 250
Övriga förvaltningskostnader	66 366	24 707
Fastighetsskötsel	390 029	270 043
Trädgårdsskötsel	214 842	173 744
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 500	- 17 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 194	1 988
Städning gemensamma utrymmen	421 964	307 070
Obligatoriska besiktningar	43 822	94 064
Snö- och halkbekämpning	37 900	25 475
Förbrukningsmateriel	34 090	1 002
Vatten	402 232	258 555
El	767 931	590 452
Uppvärmning	1 744 591	1 088 627
Sophantering och återvinning	295 968	350 497
	5 297 039	3 871 248

#### **Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	2 475	2 625
Telefon och porto	14 561	6 927
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	–
Köpta tjänster	61 822	11 456
Konsultarvoden	531	9 509
Bankkostnader	143 285	835
Övriga externa kostnader	12 500	54 806
	241 374	86 158

	2013-12-31 16 mån	2012-08-31 12 mån
<b>Not 8 Personalkostnader</b>		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode till övriga uppdragstagare	–	18 173
Styrelsearvode	178 665	84 665
Övriga ersättningar till förtroendevalda	31 157	21 600
Föreningsvald revisor	4 725	3 675
Utbildning, förtroendevalda	2 400	–
Summa	216 947	128 113
Sociala kostnader	35 730	25 344
	252 677	153 457
<b>Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	444 898	317 098
Avskrivning om- och tillbyggnader	120 828	13 433
Maskiner och inventarier	–	18 747
	565 726	349 278
<b>Not 10 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter bank	1 578	2 692
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 225	3 254
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	14 219	1 485
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	55	203
Övriga ränteintäkter	997	14
	18 074	7 648
<b>Not 11 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	4 134 077	3 286 618
Övriga räntekostnader	981 295	1 151 978
	5 115 372	4 438 596
<b>Not 12 Jämförelsestörande finansiella poster</b>		
Lösen av swap-lån	-10 003 000	–
	-10 003 000	–
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 323 077	170 323 077
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar	134 333	–
	188 557 410	188 423 077
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	771 875	134 333
	771 875	134 333
Summa anskaffningsvärden	189 329 285	188 557 410

*R 2N*

*SKO*  
*BAH*

	2013-12-31 16 mån	2012-08-31 12 mån
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 371 039	-4 053 941
Standardförbättringar	- 13 433	-
	<u>-4 384 472</u>	<u>-4 053 941</u>
Årets avskrivning byggnader	- 444 898	- 317 098
Årets avskrivning standardförbättringar	- 120 828	- 13 433
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 950 198</u>	<u>-4 384 472</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 379 087	184 172 938
Varav		
Byggnader	165 507 140	165 952 038
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar	771 947	120 900
Taxeringsvärden		
bostäder	228 000 000	188 200 000
lokaler	5 597 000	4 370 000
Totalt taxeringsvärde	<u>233 597 000</u>	<u>192 570 000</u>
<i>varav byggnader</i>	146 398 000	132 026 000

#### **Not 14 Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	76 223	76 223
	<u>76 223</u>	<u>76 223</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>76 223</u>	<u>76 223</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 76 223	- 76 223
Inventarier och verktyg	-	18 747
	<u>- 76 223</u>	<u>- 57 476</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-	18 747
	<u>-</u>	<u>18 747</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 76 223</u>	<u>- 76 223</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

#### **Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	3 406	1 072
Förutbetalda försäkringspremier	30 236	58 445
Förutbetalda driftkostnader	-	13 537
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	15 417
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 182	13 995

	2013-12-31	2012-08-31
	16 mån	12 mån
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	53 370	23 560
Övriga förutbetalda driftkostnader	3 058	22 662
Övriga förutbetalda kostnader	–	14 582
Upplupna ROT-bidrag	–	12 133
Övrigt	34 000	52 840
	<u>168 252</u>	<u>228 243</u>

#### Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 100 000	670 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,90	2014-01-06
90 dagar	500 000	1,95	2014-01-31
90 dagar	400 000	1,90	2014-01-31

#### Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	79 687 000	3 934 681	-3 577 527	- 786 604
Disposition enl årsstämmobeslut			- 786 604	786 604
Avsättning till underhållsfond		1 093 000	-1 093 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 223 803	1 223 803	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–			
Årets resultat				-10 658 417
Vid årets slut	<u>79 687 000</u>	<u>3 803 878</u>	<u>-4 233 328</u>	<u>-10 658 417</u>

#### Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	<u>116 500 000</u>	<u>105 009 823</u>
Skuld vid årets slut	116 500 000	105 009 823

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,62%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB			12 500 000		12 500 000	
NORDEA HYPOTEK AB	2,32%	2015-09-15	24 000 000			24 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,53%	2015-09-15	24 000 000			24 000 000
NORDEA HYPOTEK AB			23 554 823		23 554 823	
NORDEA HYPOTEK AB			20 000 000		20 000 000	
NORDEA HYPOTEK AB			955 000		955 000	
STADSHYPOTEK	2,41%	2013-09-17		34 250 000		34 250 000
STADSHYPOTEK	3,20%	2018-03-01		34 250 000		34 250 000
			<u>105 009 823</u>	<u>68 500 000</u>	<u>57 009 823</u>	<u>116 500 000</u>

*[Handwritten signatures and initials]*

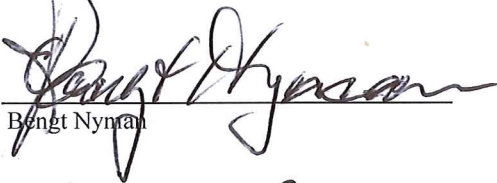
2013-12-31  
16 mån

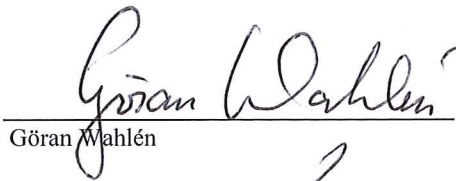
2012-08-31  
12 mån

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	74 020	760 382
Upplupna elkostnader	66 417	25 439
Upplupna vattenavgifter	60 000	44 973
Upplupna värmekostnader	145 046	38 243
Upplupna kostnader för renhållning	3 892	6 179
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	45 131	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 159	10 991
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	714 094	767 285
	<u>1 159 759</u>	<u>1 671 992</u>

Sundbyberg 2014-03-21

  
Bengt Nyman

  
Göran Wahlén

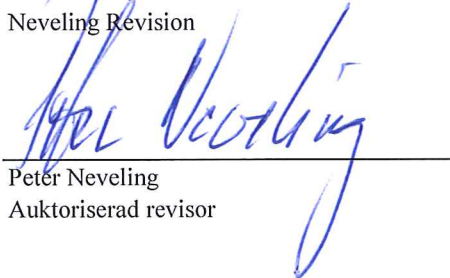
  
Kenneth Bure

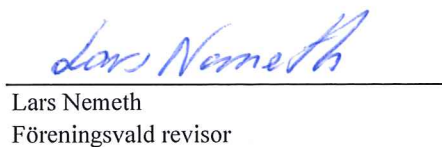
  
Olof Larsson

  
Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2014.

Neveling Revision

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Lars Nemeth  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe, org. nr 716421-6488

### *Rapport om årsredovisningen*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2012-09-01 -- 2013-12-31 (förlängt räkenskapsår).

### *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.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår 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 föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



### ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2012-09-01 -- 2013-12-31 (förlängt räkenskapsår).

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

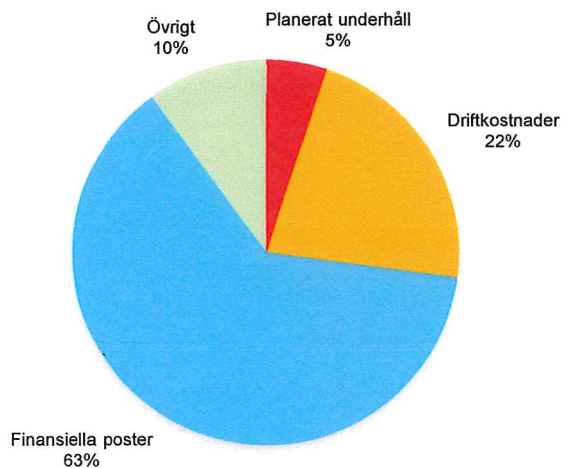
Sundbyberg 2014-03-21

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Lars Nemeth

# Nyckeltal

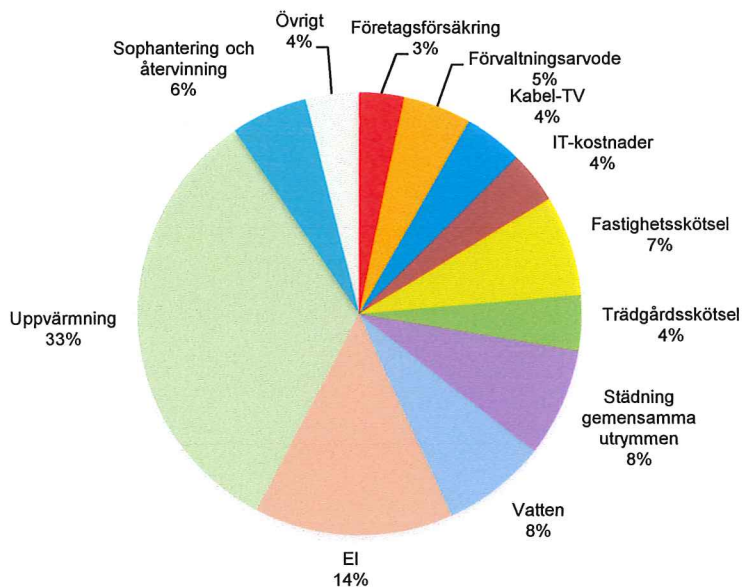
Kostnadsfördelning	2013 16 mån	2012 12 mån
Reparationer	1 074 211	521 518
Planerat underhåll	1 223 803	669 425
Fastighetsavgift/skatt	283 986	212 960
Driftkostnader	5 297 039	3 871 248
Övriga kostnader	241 374	86 158
Personalkostnader	252 677	153 457
Avskrivning av anläggningstillgångar	565 726	349 278
Finansiella poster	15 118 372	4 438 596
<b>Summa kostnader</b>	<b>24 057 188</b>	<b>10 302 639</b>





**Driftskostnadsfördelning**

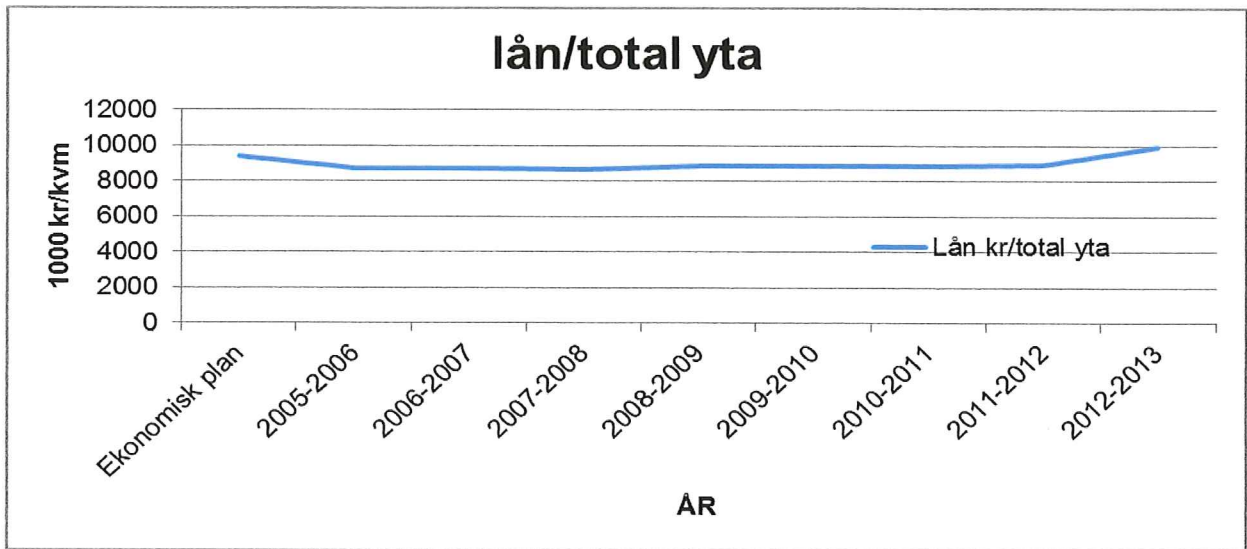
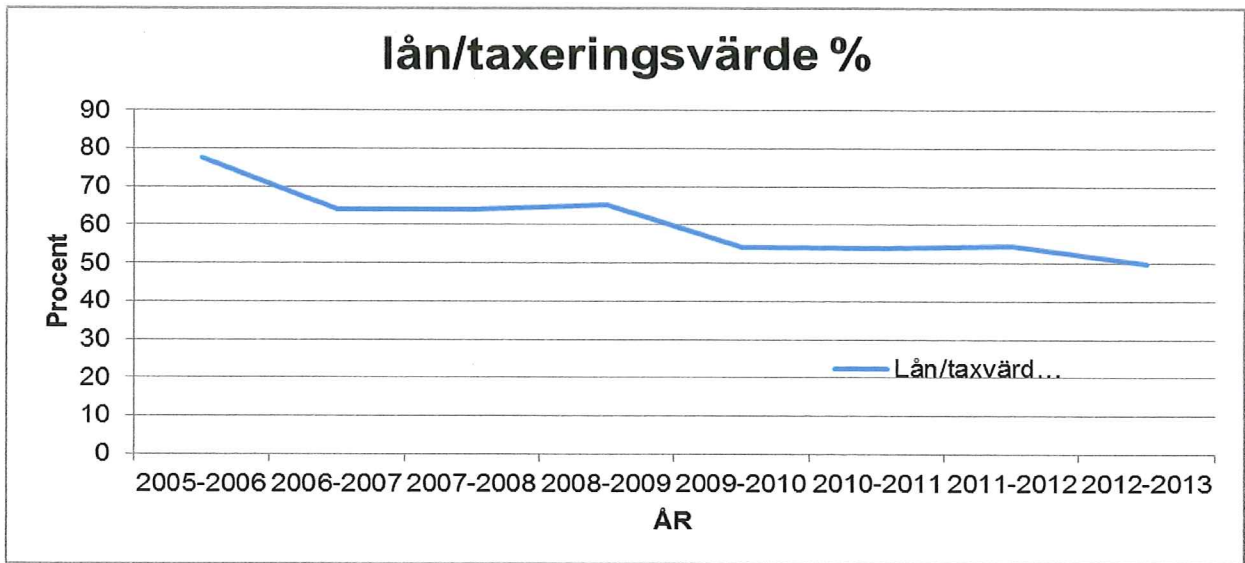
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>16 mån</b>	<b>12 mån</b>
Företagsförsäkring	173 139	162 771
Förvaltningsarvode	263 842	200 704
Kabel-TV	228 936	166 901
IT-kostnader	200 144	149 098
Juridiska kostnader	3 550	1 400
Arvode, yrkesrevisorer	19 000	21 250
Övriga förvaltningskostnader	66 366	24 707
Fastighetsskötsel	390 029	270 043
Systematiskt brandskyddsarbete	1 194	1 988
Trädgårdsskötsel	214 842	173 744
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 500	- 17 100
Städning gemensamma utrymmen	421 964	307 070
Obligatoriska besiktningar	43 822	94 064
Snö- och halkbekämpning	37 900	25 475
Förbrukningsmateriel	34 090	1 002
Vatten	402 232	258 555
El	767 931	590 452
Uppvärmning	1 744 591	1 088 627
Sophantering och återvinning	295 968	350 497
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 297 039</b>	<b>3 871 248</b>

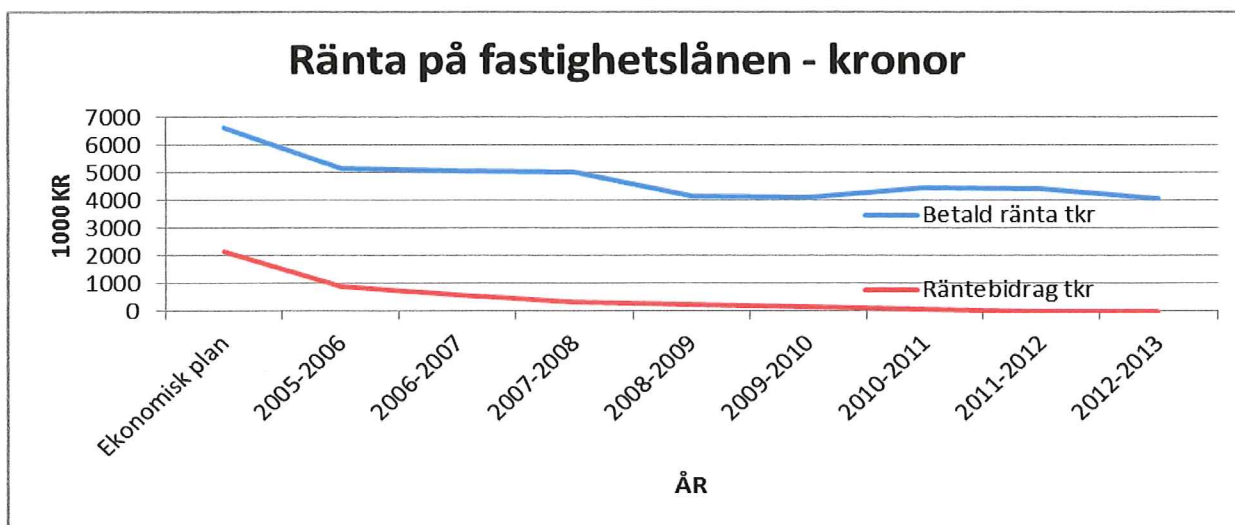
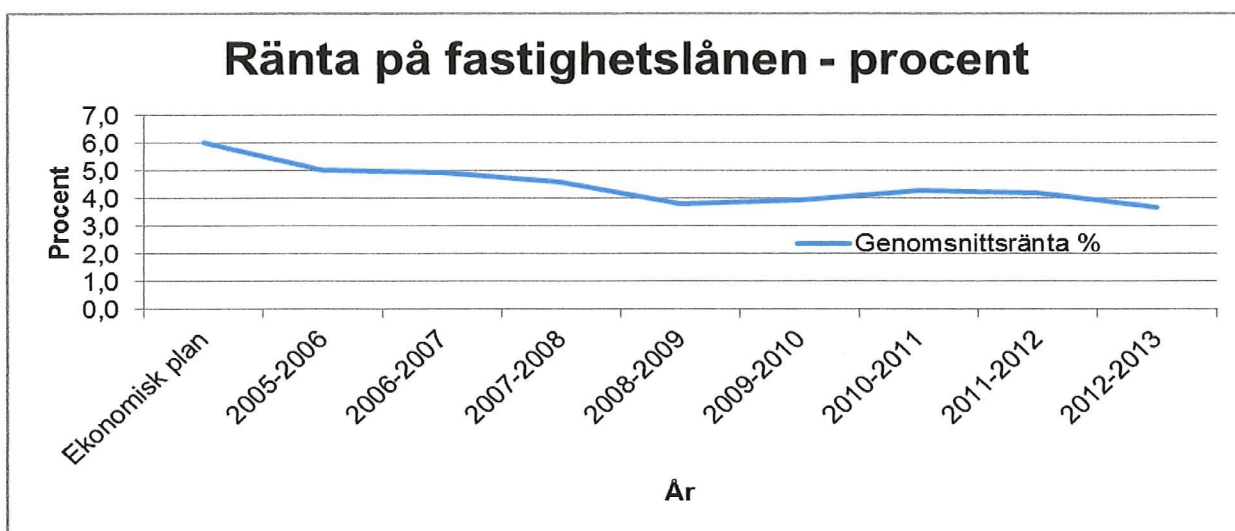
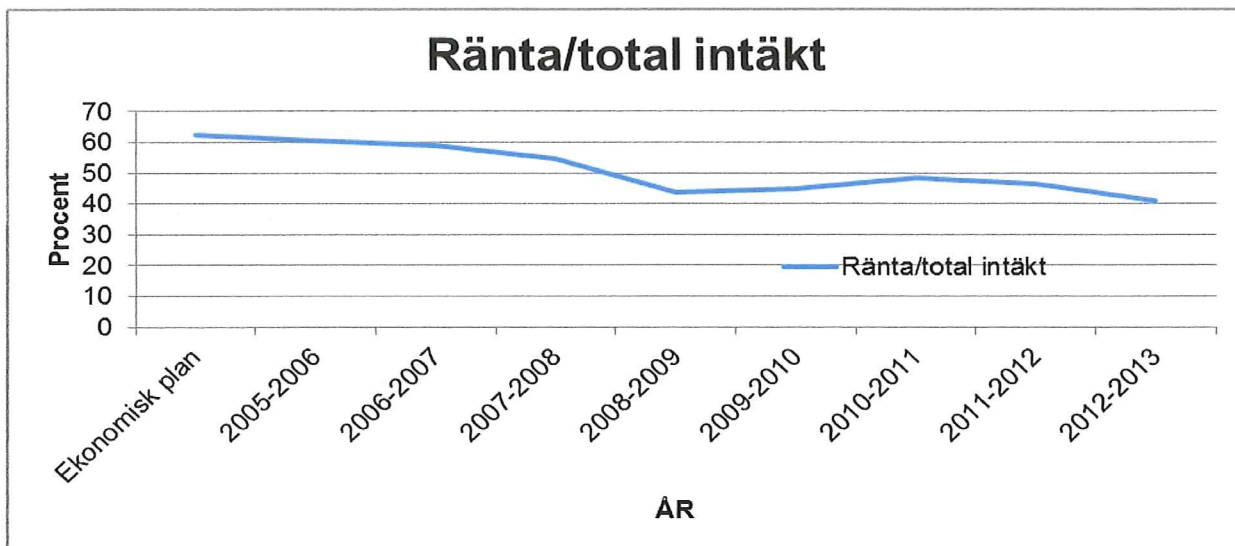


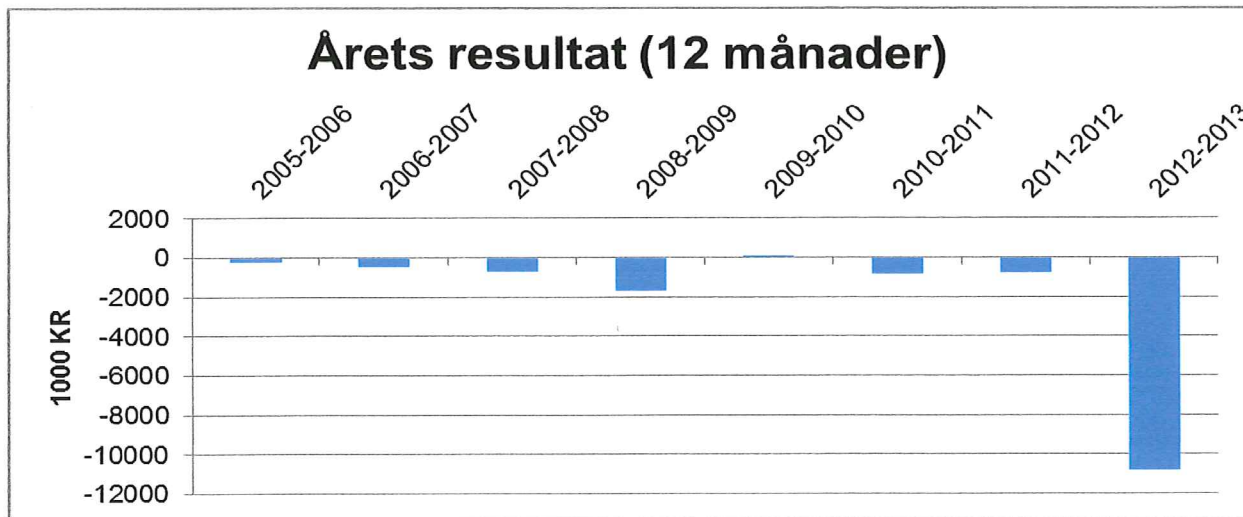
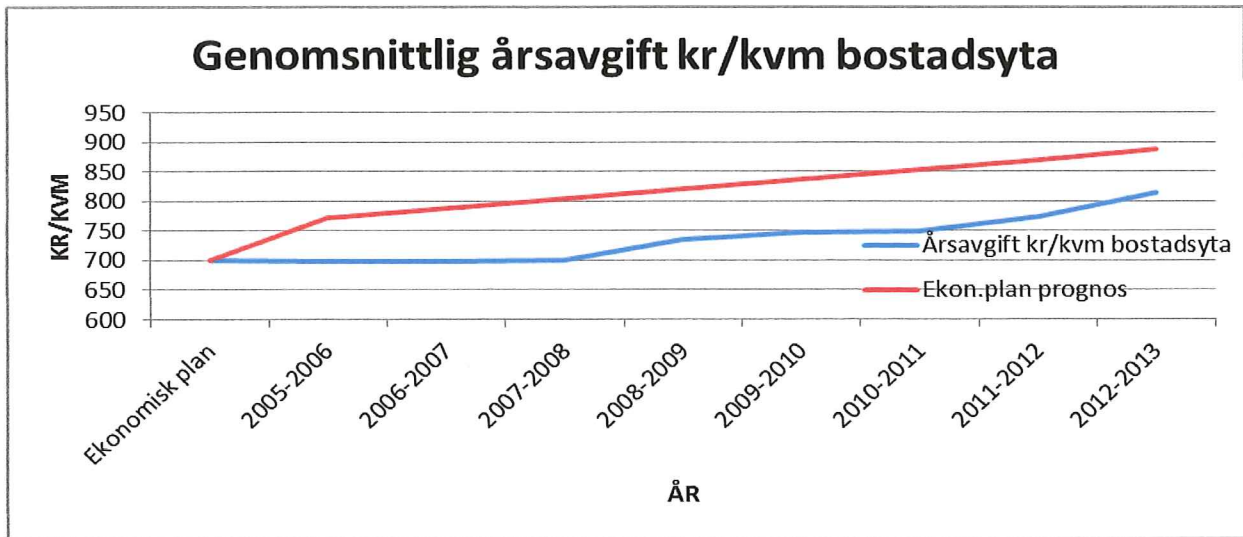
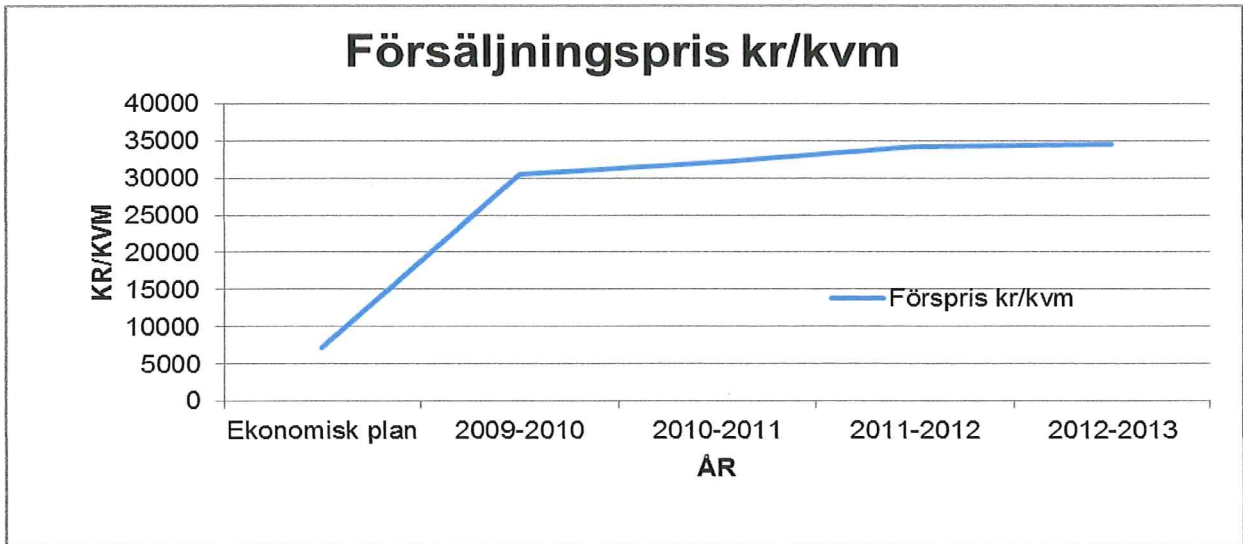
Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2013 16 mån	2012 12 mån
<b>BOA (kvm):</b>	<b>11033</b>	<b>11033</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Företagsförsäkring	16	15
Förvaltningsarvode	24	18
Kabel-TV	21	15
IT-kostnader	18	14
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Övriga förvaltningskostnader	6	2
Fastighetsskötsel	35	24
Trädgårdsskötsel	19	16
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	38	28
Obligatoriska besiktningar	4	9
Snö- och halkbekämpning	3	2
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	36	23
El	70	54
Uppvärmning	158	99
Sophantering och återvinning	27	32
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>480</b>	<b>351</b>

Utveckling över tid av vissa nyckeldata (12 månaders perioder)







---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

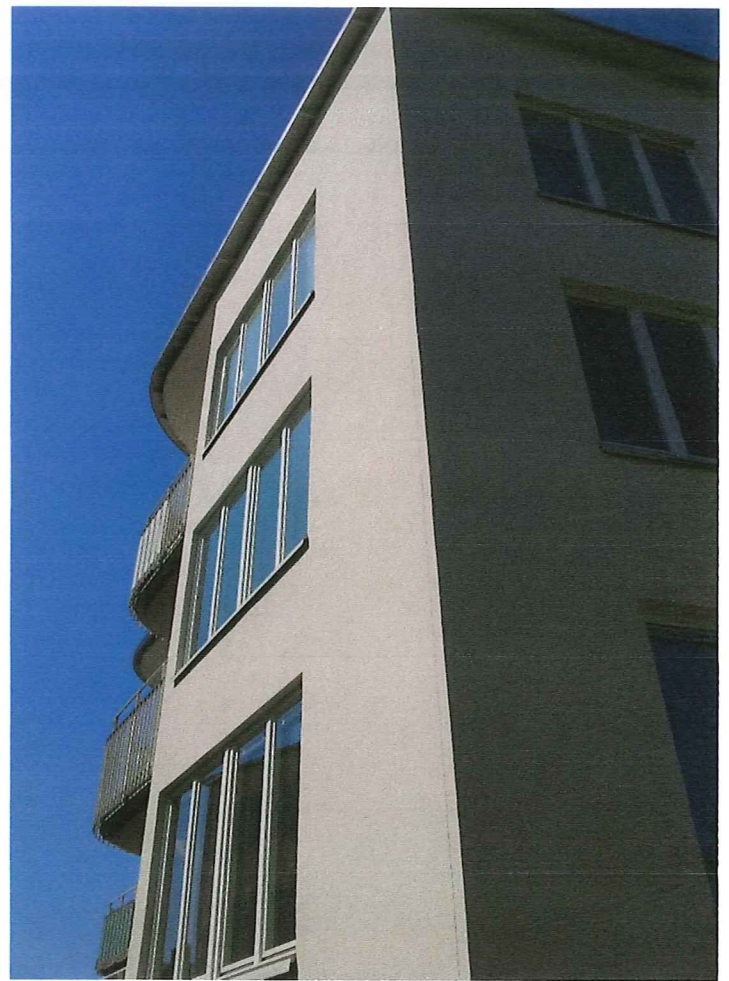
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

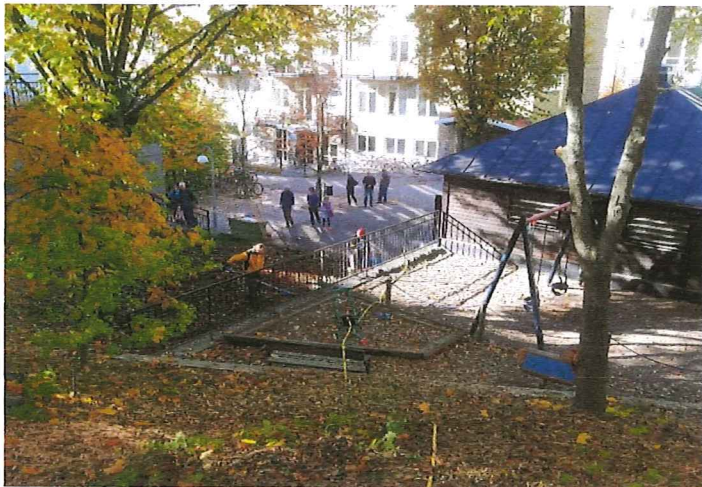
Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.





Bilderna är tagna av Jean-Pierre Mercanton.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen  
tel. 0771 - 860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)