

## Årsredovisning 1/1 2014 - 31/12 2014





Bo centralt i parkmiljö

# SPIIKENS BACKE

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2015

**Tid:** Måndagen den 13 april 2014, klockan 18:00-19:00 (ca-sluttid)

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

**Kallade:** Samtliga föreningsmedlemmar, Åke Allard, Peter Neveling, Lars Nemeth

### Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
16. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
19. Val av valberedning.
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
-Ärende: Beslut om nya stadgar för Brf Spiikens Backe.\*)
21. Stämmans avslutande.

Efter stämman kommer styrelsen att informera om grannsamverkan för ökad trygghet och säkerhet, samt om samarbetet med Sundbybergs museum beträffande minutställning i gamla skolhuset.

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

Välkomna!  
Styrelsen

\*) Se sid 2 i kallelsen



*Bo centralt i parkmiljö*

# SPIIKENS BACKE

**\*) För beslut om ändring av föreningens stadgar gäller följande**

**§ 29 ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett första beslut om att godkänna styrelsens förslag till nya stadgar för brf Spiikens Backe togs på extra föreningsstämma 2015-02-16.

**§ 47 SÄRSKILT KRAV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

För ändring av dessa stadgar erfordras godkännande av Riksbyggen.

En översikt över de viktigaste ändringarna bifogas årsredovisningen. En komplett version av de nya stadgarna kommer att utdelas i samband med föreningsstämman. Den kompletta versionen, inkluderande jämförelse mellan nuvarande stadgar och förslag till nya stadgar, finns även tillgänglig på föreningens hemsida [www.spiikensbacke.se](http://www.spiikensbacke.se).

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SPIIKENS  
BACKE får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, 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 innehållande 124 lägenheter och fyra lokaler. Av lokalerna är en bostadsrättslokal (Sundbybergs Museum). De nya byggnaderna är uppförda 1998-1999 och de äldre byggnaderna är ombyggda samma år.

Fastighetens adresser är:

Fredsgatan 4A, 4B, 4C Vegagatan 11A, 11B, 11C samt  
Skolgatan 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7 och 9

Total bostadsarea:	11 033 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	762 m <sup>2</sup>
Lokalarea, muséet (bostadsrätt):	586 m <sup>2</sup>
Lokalarea, bilskola (hyresrätt):	116 m <sup>2</sup>
Lokalarea, förråd (hyresrätt)	60 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	233 597 000 kr
- varav- byggnad	146 398 000 kr
- varav-mark	87 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	233 597 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen och bekostas därmed av föreningen.

### Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Vid utgången av verksamhetsåret 2014 är årsavgiften 796 kr/kvm.

Föreningens lån relativt taxeringsvärdet är 50 %. Lån per kvm bostadsyta är 10 559 kr. Ränteutgifterna för lånen utgör ca 29 % av de totala intäkterna. Se vidare nyckeltalstabell sid 7.

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 653 tkr och planerat underhåll för 1 195 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Det så kallade yttre skalskyddet har förstärkts i syfte att minska riskerna för inbrott. Låscylindrarna i alla ytterportar har stiftats om och nya huvudnycklar har registrerats och delats ut till dem som verkligen behöver dem. Portkoderna kommer att bytas oftare än tidigare. En sällan använd port till gamla skolhuset har blockerats för ingång. Koddosorna till källsorteringen har tagits bort och ersatts av ett system med elektroniska läsbrickor. Samtal har förts med både Postnord och Bring om att de ska använda sina IR-dosor i stället för portkoder.

Som en del i den kommande upprustningen av trapphus har samtliga postboxar bytts ut. De nya boxarna har ett bättre inbrottskydd jämfört med de gamla och är försedda med elektroniska lås. Minst en så kallad servicebox finns i varje trapphus, där mindre paket kan lämnas av posten. Mottagaren slipper då att gå till ett utlämningsställe för att hämta paketet. Nya elektroniska anslagstavlor har också installerats. Dessa gör att det går snabbare och enklare är att sprida meddelanden i föreningen.

Styrelsen har under året även arbetat med energieffektivisering. Exempelvis har driftsövervakningen gått igenom, snålare gårdsarmaturer installerats och en effektbegränsning av toppbelastningen i fjärrvärmens införts. Dess funktion är att sprida ut maximalt effektuttag så att vi undviker Norrenergis topptariffer utan att det ska påverka komforten i husen.

Gamla järnstaket och ledstänger på fastigheten har reparerats och målats om och några granittrappor har justerats. Den stora granitmuren mot Vegagatan hade börjat böja sig utåt och en del av muren har lagts om. De ventilerade golven i föreningslokalen och lägenhet 4402 i Skolhuset, som dömts ut av hälsoskäl har lagts om på Riksbyggens bekostnad.

Källsorteringen av avfall är fortsatt förmånlig både från miljösynpunkt och för att hålla nere våra kostnader för avfallshantering. Den kräver en del fokus både av medlemmarna och av styrelsen. Under året har vi ingått ett nytt avtal med Sundbybergs stad om el-avfall, vilket minskar kostnaderna ytterligare.

Antalet butiker/företag, som ger medlemsrabatter till föreningens medlemmar växer och är nu sju stycken.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 917 tkr per år för de närmaste 10 åren. Beloppet inkluderar hissrenovering på 4.5 miljoner kr vilket sannolikt inte kommer utföras under underhållsplanens 10-års period. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 339 tkr vilket motsvarar 113 kr/m<sup>2</sup>.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Bostäder	55
Gemensamma utrymmen	53
Installationer	332
Huskropp utvändigt	80
Markytor	675
<b>Summa</b>	<b>1 195</b>

## **Förvaltning**

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## **Avtal**

### **Föreningen har ingått följande avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Norrenergi	Fjärrvärme
Svensk Naturenergi AB	Elenergi
Vattenfall	Elnät
Riksbyggen	Trappstädning
Riksbyggen, utförs av Berendsen	Entrémattor
S:t Eriks Hiss	Hisservice
JF Tak & Fastighetsservice	Taskottning
ComHem AB	Kabel-TV
Stockholms Stadsnät	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Sundbybergs Stad, utförs av RenoNorden	Hushålls-, el och grovavfall
Ragn-Sells	Källsorterat avfall

## **Servitut**

Kommunen har ett servitut som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över föreningens mark till Sturegatan. Föreningen har i exploateringsavtalet för fastigheten ålagts av kommunen att utan särskild ersättning sköta drift och underhåll av gångvägen. En dialog med kommunen har initierats om fördelning av driftskostnaderna för 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 (Brf Spiikens Backe), alla med lika andelar. Samfälligheten omfattar ägande och skötsel av grusvägen, som ligger i vårt områdes södra del utmed adresserna Fredsgatan 4A och Skolgatan 1, 3 och 5.

Efter den senaste stämman har styrelsen haft följande sammanställning.

Vald t.o.m.  
årsstämman

*Ordinarie ledamöter*

		Utsedd av	
Bengt Nyman	Ordförande	Stämman	2016
Göran Wahlén	Vice ordförande	Stämman	2015
Kenneth Bure	Sekreterare	Stämman	2015
Olof Larsson	Ledamot	Stämman	2015
Adrian Aspberg	Ledamot	Riksbyggen	

*Styrelsesuppleanter*

Axel Örnevall		Stämman	2015
Einar Mångs		Stämman	2015
David Isaksson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Göran Wahlén, Kenneth Bure och Olof Larsson samt suppleanten Einar Mångs. Axel Örnevall avgick under året i samband med att han flyttade från föreningen.

**Revisorer och övriga funktionärer**

*Ordinarie revisorer*

Lars Nemeth	Föreningsrevisor	Stämman
Peter Neveling	Auktoriserad revisor	

*Revisorssuppleanter*

Stina Andersen	Föreningsrevisor	Stämman
Thomas Daae	Auktoriserad revisor	

*Valberedning*

Ulf Westerup (sammankallande)		Stämman
Ingrid Stenbäck		Stämman

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



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ekonomi

Verksamhetsåret uppvisar ett negativt resultat på 659 100 kr. Kassaflödet visade en ökad behållning under året. Styrelsen drog nytta av de nedåtgående räntorna och band i augusti det rörliga lånet hos Handelsbanken på fem år till 2,22 %. Förutom att dra nytta av de låga ränteläget ville styrelsen fördela förfallodagarna för fastighetslånen över tiden. Det minskar risken för att flera stora lånebelopp ska behöva omsättas samtidigt i ett potentiellt högt ränteläge i framtiden.

Belopp Milj kr	Lånetyp	Ränta	Bankm arginal %	Marginal bunden till:	Ränta %, 31/12 2014	Ränta bunden till:
24	Hypotekslån Nordea	3-mån Stibor + fast bankmarginal	1,3	2015-09-15	1,57	2015-03-15
24	Hypotekslån Nordea	3-mån Stibor + fast bankmarginal	1,3	2015-09-15	1,57	2015-03-15
34,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta			2,22	2019-09-01
34,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta			3,20	2018-03-01

Vid verksamhetsårets utgång var den genomsnittligt förväntade årsräntan 2,2 % på fastighetslånen 116,5 milj. kr. Genomsnittligt under 2014 har räntan varit 2,45 %. I budgeten för 2014 hade styrelsen tagit upp den genomsnittliga årsräntan till 2,9 %.

Omläggningen av lånen under 2013 förbättrade kassaflödet signifikant. En del av denna förbättring användes för att sänka månadsavgifterna den 1 april 2014 med 5 %. Hyrorna för garageplatser, p-platser och extraförråd lämnades utan ändring. Avsikten är också att årligen kunna amortera på fastighetslånen. Nästa tillfälle till det blir när marginalbindningen på Nordealånen upphör i september 2015.

I resultatet för 2014 ingår avskrivningar med 1 550 tkr, vilket är ca 1 000 tkr mer än föregående räkenskapsår. Skälet till det är att vi från 2014 övergår från progressiv till linjär avskrivning enligt de nya redovisningsreglerna. Om avskrivningarna exkluderas, visar resultatet ett överskott med ca 881 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3-reglerna). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats, vilket kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

### Miljö

Styrelsen har lagt ner arbete på att vidareutveckla föreningens miljöprofil. Vi tror att det är viktigt både för oss själva och för potentiella köpare av bostadsrätter. Förutom att vi källsorterar vårt avfall i tolv fraktioner, köper vi nu endast vindkraftgenererad el. Vi har också låtit ta fram en logotyp för föreningen som understryker dels vårt centrala läge i Sundbyberg och dels vår fina innergård med grönytor och planteringar. Logotypen kan alla se på vår hemsida och i våra informationsmeddelanden.

## Händelser efter räkenskapsåret

En förändring av föreningens stadgar genomförs med anledning av att Riksbyggen ändrat sina normalstadgar. Förutom omfattande redaktionella förändringar kommer bland annat en anpassning att ske till de nya bestämmelserna om linjär avskrivning. Från och med detta bokslut går föreningen över från progressiv till linjär avskrivning. Med en ändring i stadgarna kommer detta dock inte att påverka avgiftsuttaget från medlemmarna.

Ett sätt för föreningen att i framtiden möta bokföringsmässiga förluster på grund av högre avskrivningar är att öka det egna kapitalet. Vi har därför under hösten 2014 låtit marknadsvärdera föreningens fastighet och kan i samråd med vår revisor konstatera att det finns ett betydande utrymme för att skriva upp det egna kapitalet i föreningen. Styrelsen har för avsikt att längre fram utnyttja den möjligheten.

Trapphusrenoveringen i Gatu- och Parkhusen som har inletts i Skolgatan 5B ska fortsätta med de resterande tio trapphusen under 2015 - 2017. Parallellt med arbetena i trapphusen kommer hissarna att moderniseras. Moderniseringen av hissar kommer även att ske i Skolhuset och ABF-huset.

Målningsarbeten på järnstaketet slutförs, muren mot Vegagatan iordningställs och Källsorteringen målas om. Underhåll och reparation av tak och takfönster på Skolhuset fortsätter. Samtliga tak inspekteras årligen. Efter förnyade inspektioner av Skolhuset kommer reparationer och utbyten av takfönster sannolikt att ske mer selektivt. Arbetena planeras ske under 2015-16.

Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete. Fokus är fortfarande nya eller kompletterande planteringar, till exempel ytan ovanför muren mot Vegagatan.

Kontakter med Norrenergi och en värmekonsult har etablerats för att verifiera vilka ytterligare förbättringar i uppvärmningssystemet som kan vara ekonomiskt motiverade. Effektivare ljusreglering ska införas i Skolhuset.

## Medlemsinformation

Föreningen hade på bokslutsdagen 201 medlemmar. 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. Föreningen höll ordinarie årsstämma den 3 april 2014.

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden och 21 nyhetsbrev har distribuerats. Ett Öppet Hus-möte för medlemmarna har arrangerats och nya medlemmar har hälsats välkomna med personliga besök. Tillfälle ges till information och frågor om föreningens verksamhet. Under verksamhetsåret har 27 överlåtelser skett, varav en genom arv (föregående år 19 överlåtelser under 16 månader). Genomsnittligt försäljningspris under 2014 var 39 656 kr/kvm.

## Medlemsengagemang

Under maj genomförde föreningen sin årliga vårstädning, återigen med mycket bra uppslutning. 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.

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt idoga arbete. Efter första årets genomgripande förnygringsbeskrining har fokus under året legat på ny- och underhållsplanteringar. Gruppen har också sett till att vi fått en ny grill framför Gröna Huset liksom en grill och en trevlig sittbänk framför Skolgatan 1. En välbesökt höststädning arrangerades.

I början av året förekom vid ett par tillfällen inbrott i postboxar liksom oönskade besök i källsorteringen. Under oktober drabbades föreningen också under en kort tidsperiod av ett antal lägenhetsinbrott. Vi har därför genomfört en del åtgärder i syfte att minska risken för inbrott. Bl.a. har ett projekt för Grannsamverkan i samarbete med polisen etablerats i föreningen. Uthyrning av föreningslokalen har under året inbringat 52 tkr till föreningen och lokalen har varit uthyrt till 37 % av tillgänglig tid.

## Flerårsöversikt

	Ekonomisk plan	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013 (16 mån.)	2014
Fastigh.lån tkr	110 400	104 205	104 355	104 055	105 010	116 500	116 500
Rörelsens intäkter		9 031	9 173	9 234	9 508	13 381	9 821
Resultat före avskrivning		-1 388	425	-437	-437	-10 093	890
Soliditet		43%	43%	43%	43%	37%	36%
Likviditet		94%	75%	86%	105%	136%	127%
Beläningsgrad % lån/taxv.		65	54	54	55	50	50
Lån kr/tot. yta	9 409	8 881	8 893	8 868	8 949	9 797	9 797
Bef. ränta tkr	6 651	4 164	4 118	4 458	4 439	5 117	2 857
Räntebidr. tkr	2 182	249	164	73	0	0	0
Genomsnittsränta %	6,0	4,0	3,9	4,3	4,2	4,4	2,45
Ränta/total intäkt %	62	46	45	48	47	38	29
Årsavg. kr/kvm bostadsyta	700	736	748	750	775	827	796
Antal överl./försäljningar		20	19	17	13	19	27
Förs.pris kr/ kvm bost.yta	7 223		30 491	32 108	34 260	34 536	39 656
Årets resultat. kr		-1 704 729	81 058	-805 855	-768 765	-10 694 132	-659 100

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat, (ansamlad förlust)	-14 891 744
Årets resultat före fondförändring	-659 100
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>934 620</u>
Summa underskott	-15 955 224

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -15 955 224

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2012-09-01
		2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 758 635	13 308 409
Övriga rörelseintäkter	2	63 968	72 248
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 822 603</b>	<b>13 380 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 283 985	-7 326 138
Fastighetsadministration	4	- 607 230	- 794 276
Personalkostnader	5	- 200 211	- 252 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 549 506	- 565 726
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 640 932</b>	<b>-8 938 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 181 671</b>	<b>4 441 841</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	46	41
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	16 865	18 074
Räntekostnader och liknande poster	9	-2 857 682	-5 115 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 840 771</b>	<b>-5 097 258</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 659 100</b>	<b>- 655 417</b>
<b>Extraordinära poster</b>			
Extraordinära kostnader	10	–	-10 003 000
<b>Årets resultat</b>		<b>- 659 100</b>	<b>-10 658 417</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	183 303 893	184 379 087
Inventarier, verktyg och installationer	12	—	—
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 303 893</b>	<b>184 379 087</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>183 303 893</b>	<b>184 379 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	4 832	7 610
Övriga fordringar	14	106 867	177 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149 751	168 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>261 450</b>	<b>352 900</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 500 000	1 100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	1 268 221	1 242 788
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 268 221</b>	<b>1 242 788</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 029 671</b>	<b>2 695 688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 333 564</b>	<b>187 074 775</b>

*[Handwritten signature]*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 687 000	79 687 000
Fond för yttre underhåll		3 947 633	3 803 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>83 634 633</u>	<u>83 490 878</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 035 499	-4 233 328
Årets resultat		- 659 100	-10 658 417
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-15 694 599</u>	<u>-14 891 744</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>67 940 034</b></u>	<u><b>68 599 134</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>116 000 000</u>	<u>116 500 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>116 000 000</u>	<u>116 500 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	500 000	-
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst	20	915	115
Leverantörsskulder	21	409 992	617 545
Skatteskulder	22	-	192 534
Övriga kortfristiga skulder	23	28 030	5 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	<u>1 454 593</u>	<u>1 159 759</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 393 530</u>	<u>1 975 640</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>186 333 564</b></u>	<u><b>187 074 775</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		<u>117 500 000</u>	<u>117 500 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>117 500 000</b></u>	<u><b>117 500 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*N 2N*

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	131	2130
Inventarier	Linjär	10-12	2021-2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31  
2013-12-31  
16 mån

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 781 597	12 020 161
Årsavgifter, lokaler	319 675	437 570
Hyor, lokaler	174 323	226 235
Hyor, garage	462 000	607 500
Hyor, p-platser	21 600	28 050
Hyor, övriga	6 400	15 650
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 960	- 26 757
	<u>9 758 635</u>	<u>13 308 409</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	11 600	15 467
Övriga lokalintäkter	51 715	53 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	113	-
Inkassointäkter	540	1 980
Övriga rörelseintäkter	-	1 201
	<u>63 968</u>	<u>72 248</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	653 817	1 074 211
Underhåll	1 195 245	1 223 803
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	128 902	283 986
Försäkringspremier	137 929	173 139
Kabel- och digital-TV	176 728	228 936
Fastighetsskötsel	301 987	390 029
Trädgårdsskötsel	5 693	214 842
Återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 194
Städning gemensamma utrymmen	299 370	421 964
Obligatoriska besiktningar	64 444	43 822
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 172	-
Snö- och halkbekämpning	35 597	37 900
Förbrukningsmateriel	44 131	34 090
Vatten	270 642	402 232
El	572 423	767 931
Uppvärmning	1 189 963	1 744 591
Sophantering och återvinning	220 341	295 968
	<u>5 283 985</u>	<u>7 326 138</u>

	2014-12-31	2013-12-31 16 mån
<b>Not 4 Fastighetsadministration</b>		
Förvaltningsarvode	194 864	263 842
IT-kostnader	163 670	200 144
Juridiska kostnader	675	3 550
Arvode, yrkesrevisorer	21 250	19 000
Möteskostnader	28 661	–
Övriga förvaltningskostnader	126 373	66 366
Kreditupplysningar	–	2 475
Kontorsmateriel	3 164	–
Telefon och porto	6 902	14 561
Medlems- och föreningsavgifter	238	6 200
Köpta tjänster	–	61 822
Konsultarvoden	47 363	531
Bankkostnader	1 570	143 285
Övriga externa kostnader	12 500	12 500
	607 230	794 276

#### **Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	1 760	1 663
Fast styrelsearvode	59 325	58 665
Sammanträdesarvoden	89 550	120 000
Arvode till valberedningen	2 700	2 625
Arvode vicevärd	4 875	26 869
Övriga kostnadsersättningar	462	–
Föreningsvald revisor	4 075	4 725
Utbildning, förtroendevalda	–	2 400
Summa	162 747	216 947
Sociala kostnader	37 464	35 730
	200 211	252 677

#### **Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 419 359	444 898
Om- och tillbyggnader	90 621	120 828
Byggnadsinventarier	39 526	–
	1 549 506	565 726

#### **Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	46	41
	46	41

#### **Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från bank	–	1 578
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 249	1 225
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 804	14 219
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	55
Övriga ränteintäkter	702	997
	16 865	18 074

*Handwritten signature and initials*

	2014-12-31	2013-12-31 16 mån
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader för fastighetslån	2 857 220	4 134 077
Övriga räntekostnader	462	981 295
	<u>2 857 682</u>	<u>5 115 372</u>
<b>Not 10 Extraordinära kostnader</b>		
Lösen av Swap-lån	–	10 003 000
	–	<u>10 003 000</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 323 077	170 323 077
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar	906 208	134 333
	<u>189 329 285</u>	<u>188 557 410</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	474 312	771 875
	<u>474 312</u>	<u>771 875</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>189 803 597</u>	<u>189 329 285</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 815 937	-4 371 039
Standardförbättringar	- 134 261	- 13 433
	<u>-4 950 198</u>	<u>-4 384 472</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 419 359	- 444 898
Årets avskrivning standardförbättringar	- 130 147	- 120 828
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 499 704</u>	<u>-4 950 198</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>183 303 893</u>	<u>184 379 087</u>
Varav		
Byggnader	164 087 781	165 507 140
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar	1 116 112	771 947
Taxeringsvärden		
bostäder	228 000 000	228 000 000
lokaler	5 597 000	5 597 000
Totalt taxeringsvärde	<u>233 597 000</u>	<u>233 597 000</u>
varav byggnader	<u>146 398 000</u>	<u>146 398 000</u>

2014-12-31      2013-12-31  
16 mån

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	76 223	76 223
Summa anskaffningsvärden	76 223	76 223
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 76 223	- 76 223
	- 76 223	- 76 223
Årets avskrivningar	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 76 223	- 76 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	20	4 754
Kundfordringar	4 812	2 856
	4 832	7 610

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattefordringar	7 853	-
Skattekonto	99 014	177 038
	106 867	177 038

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	29	3 406
Förutbetalda försäkringspremier	35 897	30 236
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 001	44 182
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 060	53 370
Övriga förutbetalda driftkostnader	52 439	3 058
Övrigt	19 325	34 000
	149 751	168 252

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 500 000	1 100 000
	Typ	Saldo	Ränta      Slutdatum
	30 dagar	1 000 000	0,70    2015-01-13
	30 dagar	500 000	0,70    2015-01-13
		1 500 000	1 100 000

	2014-12-31	2013-12-31 16 mån
<b>Not 17 Kassa och bank</b>		
Bankmedel	33 163	34 420
Förvaltningskonto i Swedbank	1 235 058	1 208 368
	<u>1 268 221</u>	<u>1 242 788</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet		Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	79 687 000	3 803 878	-4 233 328	-10 658 417
Disposition enl årsstämmobeslut			-10 658 417	10 658 417
Avsättning till underhållsfond		1 339 000	-1 339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 195 245	1 195 245	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-			
Årets resultat				- 659 100
Vid årets slut	79 687 000	3 947 633	-15 035 499	- 659 100

#### Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	116 500 000	116 500 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 500 000	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>116 000 000</u>	<u>116 500 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,45%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,77%	2015-09-15	24 000 000			24 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,77%	2015-09-15	24 000 000			24 000 000
STADSHYPOTEK	2,22%	2019-09-01	34 250 000			34 250 000
STADSHYPOTEK	3,20%	2018-03-01	34 250 000			34 250 000
			<b>116 500 000</b>			<b>116 500 000</b>

Under nästa räkenskapsår beräknar föreningen att amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Övriga skulder till kreditinstitut

#### Not 20 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder

Depositionsavgifter	915	115
	<u>915</u>	<u>115</u>

#### Not 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	409 992	637 447
Tvistiga leverantörsskulder	-	- 19 902
	<u>409 992</u>	<u>617 545</u>

*Handwritten signature and initials*

	2014-12-31	2013-12-31 16 mån
<b>Not 22 Skatteskulder</b>		
Skatteskulder	–	192 534
	–	192 534
<b>Not 23 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Skuld sociala avgifter och skatter	25 380	–
Clearing	2 650	5 688
	28 030	5 688
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	63 122	74 020
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	383 053	–
Upplupna elkostnader	64 865	66 417
Upplupna vattenavgifter	60 000	60 000
Upplupna värmekostnader	181 090	145 046
Upplupna kostnader för renhållning	6 672	3 892
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	52 774	45 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 775	32 159
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	543 242	714 094
	1 454 593	1 159 759

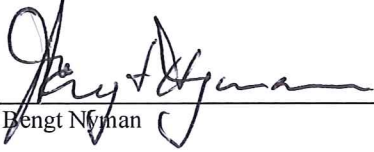
*Handwritten signature*


2014-12-31

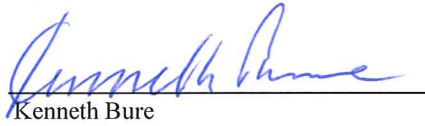
2013-12-31


16 mån

Sundbyberg 2015-03-30

  
Bengt Nyman

  
Göran Wahlén

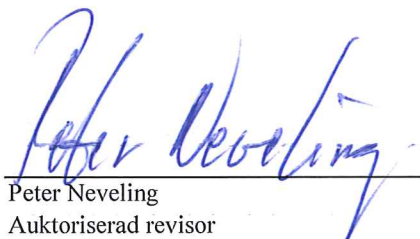
  
Kenneth Bure

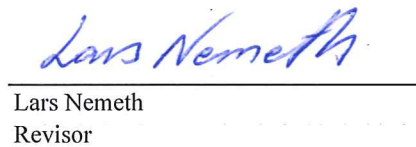
  
Olof Larsson

  
Adrian Aspberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

30 mars 2015.

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Lars Nemeth  
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 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### *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 2014 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2014-01-01 -- -- 2014-12-31.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

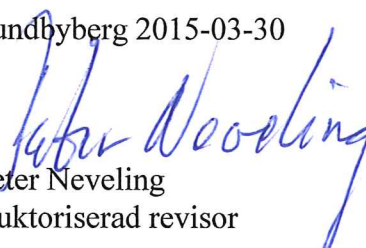
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2015-03-30

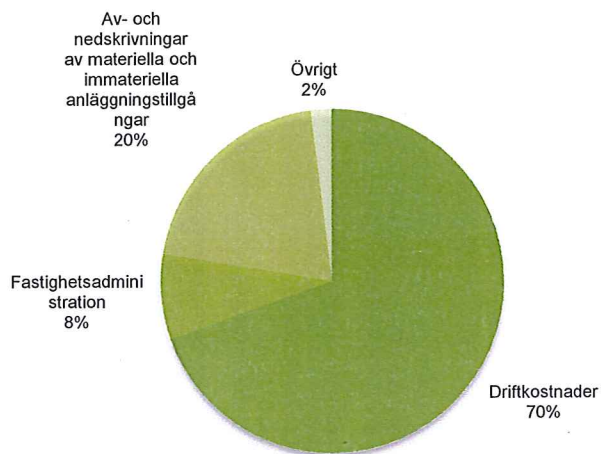
  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Lars Nemeth

# Nyckeltal

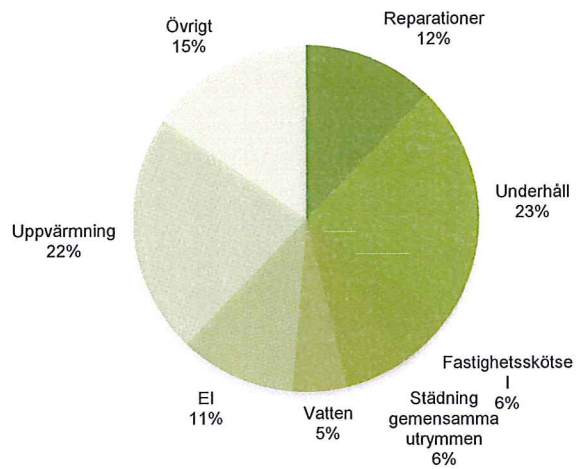
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	5 283 985	7 326 138
Fastighetsadministration	607 230	794 276
Personalkostnader	200 211	252 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 549 506	565 726
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 640 932</b>	<b>8 938 816</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
		16 mån
Reparationer	653 817	1 074 211
Underhåll	1 195 245	1 223 803
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	128 902	283 986
Försäkringspremier	137 929	173 139
Kabel- och digital-TV	176 728	228 936
Fastighetsskötsel	301 987	390 029
Trädgårdsskötsel	5 693	214 842
Återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 194
Städning gemensamma utrymmen	299 370	421 964
Obligatoriska besiktningar	64 444	43 822
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 172	0
Snö- och halkbekämpning	35 597	37 900
Förbrukningsmateriel	44 131	34 090
Vatten	270 642	402 232
El	572 423	767 931
Uppvärmning	1 189 963	1 744 591
Sophantering och återvinning	220 341	295 968
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 283 985</b>	<b>7 326 138</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
		16 mån
BOA (kvm):	11033	11033
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	59	97
Underhåll	108	111
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12	26
Försäkringspremier	13	16
Kabel- och digital-TV	16	21
Fastighetsskötsel	27	35
Trädgårdsskötsel	1	19
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	27	38
Obligatoriska besiktningar	6	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	3
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	25	36
El	52	70
Uppvärmning	108	158
Sophantering och återvinning	20	27
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>479</b>	<b>664</b>

# 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. Borgens-förbindelse 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **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 inkomstkäll

### **Årsredovisning**

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



# RB BRF SPIIKENS BACKE

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF SPIIKENS BACKE  
i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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



Bilderna är tagna av Jean-Pierre Mercanton och Gudrun Wahlén.

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

Bo centralt i parkmiljö  
**SPIIKENS BACKE**

 **Riksbyggen**  
Rum för hela livet