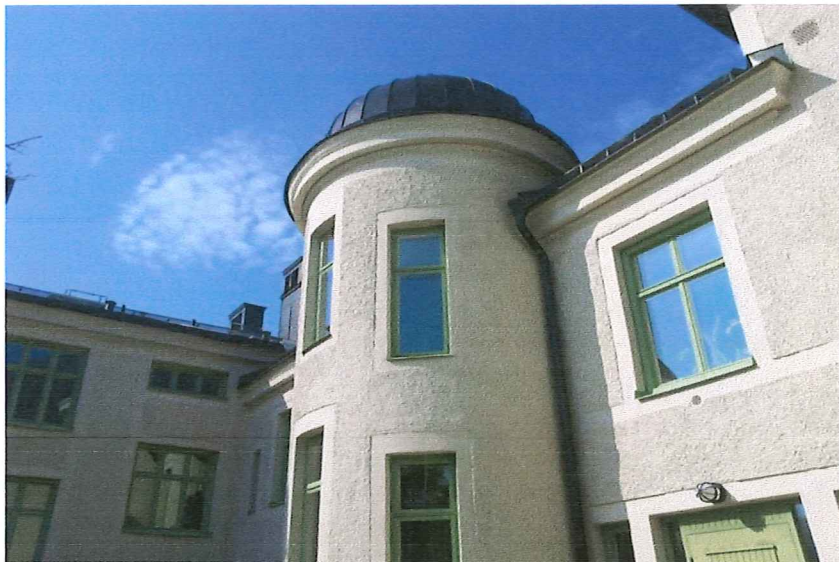


Årsredovisning 1/1 2015 - 31/12 2015



Riksbyggen BRF SPIIKENS BACKE, Org. nr. 716421-6488

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SPIIKENS
BACKE får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 registerades 1991-07-08. Senaste registeringsdatum för stadgarna: 2015-08-21.
Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, kallad även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten har uppförts sex byggnader varav fyra är nyproducerade och två är ombyggda skolhus innehållande tillsammans 124 bostäder och fyra lokaler. Av lokalerna är en bostadsrättslokal (Sundbybergs Museum & Arkiv). De nya byggnaderna är uppförda 1998-1999 och de äldre byggnaderna är ombyggda samma år.

Fastighetens adresser är:

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

Total bostadsarea:	11 033 m ²
Total lokalarea:	762 m ²
Lokalarea, muséet (bostadsrätt):	586 m ²
Lokalarea, bilskola (hyresrätt):	116 m ²
Lokalarea, förråd (hyresrätt):	60 m ²

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 individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Föreningen har ingått följande väsentligare 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	Takskottning
ComHem AB	Kabel-TV
Stockholms Stadsnät	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Sundbybergs Stad, utförs av RenoNorden	Hushålls-, el och grovavfall
Sundbybergs Kommun	Vatten och avlopp
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.

Samfällighet

Föreningen ingår i samfälligheten Spiken GA:1 tillsammans med tre bostadsrättsföreningar utmed Järnväggsgatan. Samfällighetens medlemmar är Spiken 9 (Brf Duvnäs), 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 2015-04-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Bengt Nyman	Ordförande	Stämman	2016
Göran Wahlén	Vice ordförande/ kassör	Stämman	2017
Kenneth Bure	Sekreterare	Stämman	2017
Olof Larsson	Ledamot	Stämman	2017
Teresa Norling	Ledamot/ avgått under året	Stämman	
Sara Hamilton	Ledamot/ avgått under året	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Einar Mångs	Stämman	2016
Ulf Westrup	Stämman	2016
David Isaksson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Bo Petersson	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Peter Neveling	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Lars Nemeth	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Thomas Daae	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Valberedning

Ingrid Stenbeck (sammankallande)	Stämman	2016
Bo Steinholtz	Stämman	2016

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 834 tkr och planerat underhåll för 2 181 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 206 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 332 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning trapphus	743
Ventilation och hissåtgärder	902
Tak, sockel	330
Markarbeten	76
Underhållsadministration	131

Händelser under året

Ekonomi

Verksamhetsåret uppvisar ett överskott på 2 604 kr före avskrivningar. Avskrivningarna uppgick till 1 544 697 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller en ny redovisningssed, genom normgivningen K-regelverket, de så kallade K2/K3-reglerna. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Föreningen har därmed övergått från progressiv till linjär avskrivning och kommer nu att lägga större vikt vid en långsiktig underhållsplanering än tidigare. Den förändrade redovisningsmetoden kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Likviditeten har varit stabil under hela året, ca 2 mkr. Föreningens fastighetslån består nu av en portfölj med fyra hypotekslån hos Handelsbanken. Styrelsen har valt att utnyttja det låga ränteläget och tre av lånen är bundna på fem år med förfallodagar 2018, 2019 och 2020 respektive. Styrelsens ambition är att amortera 500 000 kr årligen. Ett av lånen har ett års bindningstid och tillåter oss att göra det.

Belopp Milj kr	Lånetyp	Ränta	Ränta %, 31/12 2015	Ränta bunden till:
5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 1-årsränta	0,49	2016-09-01
42,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,2	2020-09-01
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 2,06 % på fastighetslånen 116 milj. kr. Genomsnittligt under 2015 har räntan varit 2,12 %. I budgeten för 2015 hade styrelsen tagit upp den genomsnittliga årsräntan till 2,42 %. I september, då tidigare lån i Nordea avslutades, amorterades 500 000 kr.

Miljö

Avsevärda ansträngningar läggs inom föreningen ner på källsortering, både av många medlemmar och av styrelsen. Under året har nya skyltar satts upp, som ger svar på de flesta frågor om vad som ska läggas var i källsorteringen. Medlemmarna får god återbäring på sin insats inte bara genom att kostnaden för vår avfallshantering minskar ordentligt utan också genom att vara föredömen inom kommunen.



Trädgårdsgruppen – nu åtta frivilliga krafter – fortsätter förnyringen av gårdsmiljön i kvarteret. En ny stor rabatt med buskar och perenner har anlagts vid muren mot Vegagatan. Rosor har planterats vid stegplattformen mellan Skolgatan 1 och 3. Elva stora krukor i området planteras med säsongsblommor vår, sommar och höst. Slänten öster om Skolgatan 1 har upprepade gånger slagits med lie och börjar nu likna en äng. Både vår- och höststädning genomfördes under året.

Händelser under 2015

Stadgarna ändrades under året för att anpassas till Riksbyggens nya normalstadgar. Bland annat har bestämmelser införts om linjär avskrivning. Kraven har skärpts när det gäller bostadsrättshavarens ansvar för åtgärder i lägenheter som har utförts av tidigare innehavare. Styrelsen har också med stöd av de nya stadgarna beslutat att införa en administrativ avgift i samband med andrahandsuthyrning.

De digitala postboxarna trimmades in under året och funktion och supportrutiner är nu tillfredsställande. En hel del energi ägnades åt diskussioner med PostNord och Bring för att de skulle använda systemet med serviceboxar för större brevöversändelser.

Föreningen drabbades av tre vattenskador i lägenheter under året. Alla tre går att hänföra till felaktig installation av kranar, kopplingar eller avlopp. Installationerna har utförts/låtit utföras av någon av de bostadsrättshavare, som bott i lägenheten efter det att den togs i bruk första gången. Det går inte alltid att i efterhand reda ut när och vem som gjorde installationerna. Återställande kostar föreningen ett basbelopp för varje skada i fastighetsförsäkringens självrisk, dvs. totalt ca 135 000 kr 2015. Styrelsen har därför tagit ett principbeslut om att från 2016 införa avflyttningskontroller vid alla överlåtelser för att bryta trenden.

Värmesystemet är optimerat för den teknik och den prisbild, som rådde vid slutet av 1990-talet. Delar av systemet närmar sig slutet av sin tekniska livslängd och ska bytas ut eller ersättas med en ny lösning. Norrenergi har också ändrat sina prismodeller, vilket sammantaget innebär att förutsättningarna för föreningens energilösning idag är annorlunda än när den bildades. Med hjälp av en värmekonsult pågår en analys för att verifiera vilka förändringar/förbättringar i uppvärmningssystemet som kan vara ekonomiskt motiverade. Konsultens arbete ingår i och finansieras av ett större projekt i kommunen tillsammans med ett antal andra Stockholmskommuner. Det gör projektet såväl tekniskt som finansiellt mycket förmånligt för föreningen. Ett första steg har redan tagits genom att byta alla fläktmotorer och uppgradera tekniken i föreningens system för värmeåtervinning.

Större underhållsåtgärder har under året bl.a. varit justering av granitmuren mot Vegagatan, målning av källsorteringen, målning av järnstaket, justering av plattor på flera ställen för att tillförsäkra korrekt avrinning, omläggning av defekta socklar på Skolgatan 1 och Skolgatan 5 samt inte minst målning av trapphusen i Gathuset och Parkhusen. Fem trapphus målades om under året. Korridorerna i ABF-huset har också målats. Modernisering av samtliga fjorton hissar har inletts. I samband med denna har speglar monterats i alla hissar.

Under året har styrelsen diskuterat en idé att i föreningens regi låta bebygga slänten öster om Skolgatan 1. Tanken har varit att nettot från försäljning av nya lägenheter skulle kunna användas för att väsentligt minska föreningens låneskuld. Innan ett sådant eventuellt förslag skulle läggas fram till medlemmarna ville styrelsen utreda förutsättningar och möjligheter. Kontakter har tagits med Nyréns Arkitekter, mäklarföretag, Riksbyggen och byggföretag. Slutsatsen är att det i rådande marknadsläge inte är möjligt att bygga på ett för föreningen tillfredsställande sätt och projektet är därför avslutat.

Föreningen inbjöds av kommunen till samrådsmöte om en ändring av detaljplanen för Spiken 11 och 12, dvs fastigheterna på Järnväggsgatan 52 och 54. Detaljplanen skulle tillåta fastighetsägarna att bygga var sitt gårdshus utmed den samfälliga grusvägen söder om föreningens mark. Föreningen liksom vägsamfälligheten och ett antal enskilda föreningsmedlemmar i Spiikens Backe lämnade yttranden till kommunen. I princip avrådde samtliga med hänvisning till att förtätningen i området skulle bli alltför kraftig.

Händelser efter räkenskapsåret och planerade insatser de närmaste åren

Fokus för föreningen de närmaste åren är fortsatt underhåll av mark och byggnader. Resterande trapphusupprustning i Gatuhuset och i Parkhusen har redan påbörjats och dessa färdigställs under 2016/2017, liksom moderniseringen av samtliga hissar. Upprustningen av Skolhusets trapphus fordrar lite mer förarbete både med tanke på K-märkningen och på kostnaden. Planen är att den ska ske efter det att Gatuhusets och Parkhusens trapphus färdigställts. Nyréns arkitekter har levererat ett första programförslag till hur upprustningen skulle kunna genomföras för att bevara den gamla miljön.

Byggnader och installationer är nu mer än femton år gamla och byggda under de förutsättningar som rådde vid slutet av 1900-talet. Avgörande för möjligheterna att följa den långsiktiga underhållsplaneringen kommer att vara kassaflödet i föreningen, dvs, minst lika mycket pengar måste komma in varje år som det går ut. Med en målsättning att hålla månadsavgifterna oförändrade blir kostnadskontroll och kostnadsjakt givetvis högprioriterat. Ett exempel är avflyttningskontrollerna som är avsedda att förebygga oplanerade och onödiga utgifter.

Kostnadskontrollen ska också skapa utrymme för årliga amorteringar. Det är rimligt att förvänta sig att de nuvarande historiskt låga räntorna kommer att öka i framtiden och det gäller att föreningen förbereder sig för det. Det framgår också av den långsiktiga underhållsplaneringen att en mer radikal och tämligen kostsam ombyggnad av föreningens alla hissar kan bli nödvändig inom en tioårsperiod.

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.

Styrelsen vill även betona att det finns andra framgångsfaktorer än rent ekonomiska för föreningens framtida utveckling. Dit hör att föreningens medlemmar kan känna glädje och stolthet över föreningen och kan sprida detta till nya medlemmar liksom till andra som kan vara intresserade av att bosätta sig i föreningen. Det kan i sin tur bidra till ett ökat engagemang i föreningens skötsel och skapa underlag för en kompetent rekrytering till bostadsrättsföreningens styrelse.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer. Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27). Genomsnittligt försäljningspris under 2015 var 41 544 kr/kvm.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 13 april 2015. Dessutom hölls en extrastämma den 16 februari 2015 för ett första beslut om nya stadgar. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden och 42 nyhetsbrev har distribuerats. 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.

Medlemsengagemang

Föreningen hade under en begränsad tid ett antal lägenhetsinbrott hösten 2014. I kontakterna med polisen blev det uppenbart att den viktigaste brottsförebyggande aktiviteten är medlemmarnas egna engagemang och uppmärksamhet i området. Tillsammans med polisen har vi därför etablerat en organisation för grannsamverkan inom föreningen. Gruppen är mycket viktig för att hålla en hög grad av medvetande om risken för inbrott i föreningen. Den består för närvarande av sex personer.

Trädgårdsgruppen underhåller gårdsmiljön på styrelsens uppdrag. Den bildades efter en enkät bland föreningens medlemmar år 2013 om vad man skulle vilja bidra med i föreningens skötsel. Dess arbete är mycket uppskattat bland föreningens medlemmar. Dessutom kan föreningen spara pengar på att den sköter en del av både underhåll och nyanläggningar.

En vårstädningen organiseras varje år av styrelsen. Många medlemmar mötte under 2015 upp för att underhålla föreningens ytor och utrymmen och för att njuta av den buffé som föreningen bjöd på. Höststädningen ordnade trädgårdsgruppen för att förbereda inför vintern. Förtäringen var av lite enklare slag men likväl mycket uppskattad. Medlemmarnas engagemang var också stort.

Styrelsen ordnade i december ett "öppet hus" med tillfälle till frågor och diskussioner. I samband därmed bjöds på mingel med glögg och pepparkakor.

Flerårsöversikt

	Ekonomisk plan	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013 (16 man.)	2014	2015
Fastigh.lån tkr	110 400	104 355	104 055	105 010	116 500	116 500	116 000
Rörelsens intäker		9 173	9 234	9 508	13 381	9 821	9 731
Resultat före avskrivning		425	-437	-437	-10 093	890	-3
Soliditet		43%	43%	43%	37%	36%	36%
Likviditet		75%	86%	105%	136%	127%	104%
Belåningsgrad % lån/taxv.		54	54	55	50	50	50
Lån kr/tot. yta	9 409	8 893	8 868	8 949	9 797	9 797	9 755
Bet. ränta tkr	6 651	4 118	4 458	4 439	5 117	2 857	2 461
Räntebidr. tkr	2 182	164	73	0	0	0	0
Genomsnittsränta %	6,0	3,9	4,3	4,2	4,4	2,45	2,12
Ränta/total intäkt %	62	45	48	47	38	29	25
Årsavg. kr/kvm bostadsyta	700	748	750	775	827	796	786
Antal överl./försäljningar		19	17	13	19	27	14
Förs.pris kr/ kvm bost.yta	7 223	30 491	32 108	34 260	34 536	39 656	41 544
Årets resultat. kr		81 058	-805 855	-768 765	-10 694 132	-659 100	-1 542 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-15 694 599
Årets resultat före fondförändring	-1 542 093
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 181 086
Summa underskott	-16 387 606

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-16 387 606
----------------------------	-------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 654 631	9 758 635
Övriga rörelseintäkter	2	76 406	63 968
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 731 037	9 822 603
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 559 693	-5 283 985
Övriga externa kostnader	4	- 527 801	- 607 230
Personalkostnader	5	- 183 629	- 200 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 544 697	-1 549 506
Summa rörelsekostnader		-8 815 819	-7 640 932
Rörelseresultat		915 218	2 181 671
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	46	46
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 889	16 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 463 246	-2 857 682
Summa finansiella poster		-2 457 311	-2 840 771
Resultat efter finansiella poster		-1 542 093	- 659 100
Årets resultat	18	-1 542 093	- 659 100

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	181 759 196	183 303 893
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		181 759 196	183 303 893
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	32 000	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	—
Summa anläggningstillgångar		181 791 196	183 303 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	2 876	4 832
Övriga fordringar	14	104 340	106 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	215 436	149 751
Summa kortfristiga fordringar		322 652	261 450
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 400 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 152 499	1 268 221
Summa kassa och bank		1 152 499	1 268 221
Summa omsättningstillgångar		2 875 151	3 029 671
SUMMA TILLGÅNGAR		184 666 347	186 333 564

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 687 000	79 687 000
Fond för yttre underhåll		3 098 548	3 947 633
Summa bundet eget kapital		82 785 548	83 634 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 845 513	-15 035 499
Årets resultat		-1 542 093	- 659 100
Summa fritt eget kapital		-16 387 606	-15 694 599
Summa eget kapital		66 397 941	67 940 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	115 500 000	116 000 000
Summa långfristiga skulder		115 500 000	116 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	500 000	500 000
Leverantörsskulder	20	1 062 951	409 992
Övriga skulder	21	7 717	28 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 197 738	1 454 593
Summa kortfristiga skulder		2 768 405	2 393 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 666 347	186 333 564
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		117 500 000	117 500 000
Summa ställda säkerheter		117 500 000	117 500 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-regelverket).

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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 anskaffningsvärden 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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 672 346	8 781 597
Årsavgifter, lokaler	315 524	319 675
Hyrer, lokaler	172 812	174 323
Hyrer, garage	460 196	462 000
Hyrer, p-platser	23 300	21 600
Hyrer, övriga	16 400	6 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 860	- 6 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 88	-
	9 654 631	9 758 635

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	11 600	11 600
Övriga lokalintäkter	61 322	51 715
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	114	113
Inkassointäkter	720	540
Övriga rörelseintäkter	2 650	-
	76 406	63 968

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	834 443	653 817
Underhåll	2 181 086	1 195 245
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	210 102	128 902
Försäkringspremier	121 682	137 929
Kabel- och digital-TV	104 004	176 728
Fastighetsskötsel	307 471	301 987
Trädgårdsskötsel	179 814	5 693
Återbäring från Riksbyggen	- 17 200	- 14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	4 175	-
Städning gemensamma utrymmen	302 808	299 370
Obligatoriska besiktningar	46 807	64 444
Övriga utgifter, köpta tjänster	-	1 172
Snö- och halkbekämpning	91 496	35 597
Förbrukningsmateriel	21 643	44 131
Vatten	241 107	270 642
El	478 415	572 423
Uppvärmning	1 222 258	1 189 963
Sophantering och återvinning	229 583	220 341
	6 559 693	5 283 985

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	194 185	194 864
IT-kostnader	170 900	163 670
Juridiska kostnader	1 575	675
Arvode, yrkesrevisor	21 750	21 250
Möteskostnader	8 000	28 661
Övriga förvaltningskostnader	44 450	126 373
Kontorsmateriel	15 746	3 164
Telefon och porto	8 211	6 902
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	238
Konsultarvoden	40 051	47 363
Bankkostnader	1 728	1 570
Övriga externa kostnader	15 000	12 500
	<u>527 801</u>	<u>607 230</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	–	1 760
Fast styrelsearvode	51 000	59 325
Sammanträdesarvoden	42 500	89 550
Arvode till valberedningen	4 250	2 700
Arvode övriga sammanträden	58 300	4 875
Övriga kostnadsersättningar	–	462
Föreningsvald revisor	4 075	4 075
Summa	<u>160 125</u>	<u>162 747</u>
Sociala kostnader	<u>23 504</u>	<u>37 464</u>
	<u>183 629</u>	<u>200 211</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 414 550	1 419 359
Om- och tillbyggnader	90 621	90 621
Byggnadsinventarier	39 526	39 526
	<u>1 544 697</u>	<u>1 549 506</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	<u>46</u>	<u>46</u>
	46	46

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 249
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 747	14 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	445	110
Övriga ränteintäkter	697	702
	<u>5 889</u>	<u>16 865</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 460 657	2 857 220
Övriga räntekostnader	2 589	462
	<u>2 463 246</u>	<u>2 857 682</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 323 077	170 323 077
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar	1 380 520	906 208
	<u>189 803 597</u>	<u>189 329 285</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	474 312
	<u>—</u>	<u>474 312</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>189 803 597</u>	<u>189 803 597</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 235 296	-4 815 937
Standardförbättringar	- 264 408	- 134 261
	<u>-6 499 704</u>	<u>-4 950 198</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 414 550	-1 419 359
Årets avskrivning standardförbättringar	- 130 147	- 130 147
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 044 401</u>	<u>-6 499 704</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>181 759 196</u>	<u>183 303 893</u>
Varav		
Byggnader	162 673 231	164 087 781
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar	985 965	1 116 112
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	146 398 000	146 398 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

76 223 76 223

76 223 76 223

Utrangeringar

— —

Summa anskaffningsvärden

76 223 76 223

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 76 223 - 76 223

- 76 223 - 76 223

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 76 223 - 76 223

Restvärde enligt plan vid årets slut

— —

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

64 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

32 000 —

32 000 —

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

20 20

Kundfordringar

2 856 4 812

2 876 4 832

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar

4 629 7 853

Skattekonto

99 711 99 014

104 340 106 867

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

194 29

Förutbetalda försäkringspremier

28 595 35 897

Förutbetalda kabel-tv-avgift

26 019 26 001

Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning

20 418 16 060

Övriga förutbetalda driftkostnader

53 200 52 439

Övriga förutbetalda kostnader

25 688 —

Övrigt

61 322 19 325

215 436 149 751

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 400 000 1 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 400 000	0,20	2016-01-07

1 400 000 1 500 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 960	—
Bankmedel	31 595	33 163
Förvaltningskonto i Swedbank	1 117 944	1 235 058
	<u>1 152 499</u>	<u>1 268 221</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	3 947 633	-15 035 499	- 659 100
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 659 100	659 100
Reservering underhållsfond		1 332 000	-1 332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 181 086	2 181 086	
Årets resultat				-1 542 093
Vid årets slut	79 687 000	3 098 548	-14 845 513	-1 542 093

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	116 000 000	116 500 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 500 000	- 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>115 500 000</u>	<u>116 000 000</u>

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 AB	0,49%	2016-09-01		5 000 000		5 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,20%	2020-09-01		43 000 000	500 000	42 500 000
STADSHYPOTEK AB	2,22%	2019-09-01	34 250 000			34 250 000
STADSHYPOTEK AB	3,20%	2018-03-01	34 250 000			34 250 000
			116 500 000	48 000 000	48 500 000	116 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 116 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 0 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	1 062 951	409 992
	<u>1 062 951</u>	<u>409 992</u>

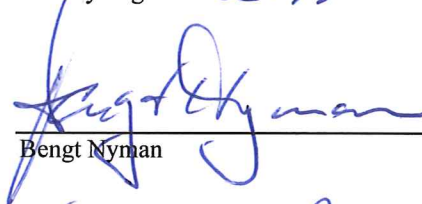
Not 21 Övriga skulder

Depositionsavgifter	2 515	915
Skuld sociala avgifter och skatter	—	25 380
Avräkning hyror och avgifter	- 190	—
Clearing	5 392	2 650
	<u>7 717</u>	<u>28 945</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 046	63 122
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 000	383 053
Upplupna elkostnader	54 969	64 865
Upplupna vattenavgifter	60 000	60 000
Upplupna värmekostnader	159 096	181 090
Upplupna kostnader för renhållning	12 282	6 672
Upplupna revisionsarvoden	19 500	19 000
Upplupna styrelsearvoden	108 486	80 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 306	52 774
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	715 053	543 242
	<u>1 197 738</u>	<u>1 454 593</u>

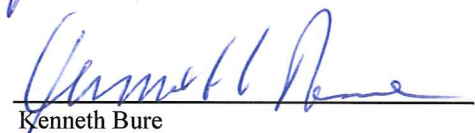
Sundbyberg 2016-02-15



Bengt Nyman



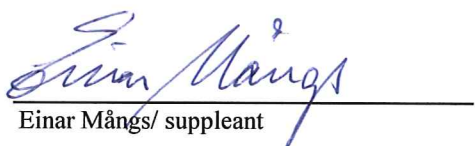
Göran Wahlén



Kenneth Bure



Olof Larsson

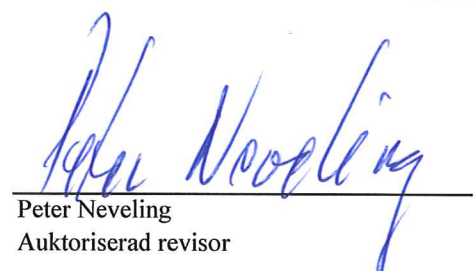


Einar Mångs/ suppleant

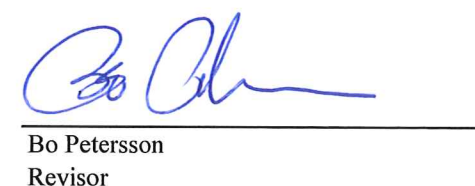


David Isaksson/ suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-21.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Bo Petersson
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 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper, som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 2015 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 av Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2015-01-01 -- -- 2015-12-31.

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 revisionssed 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.

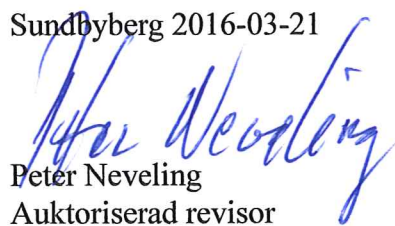
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2016-03-21



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

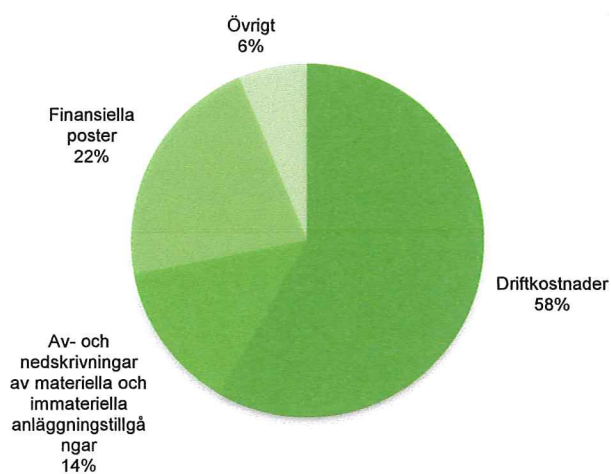


Bo Petersson

Nyckeltal

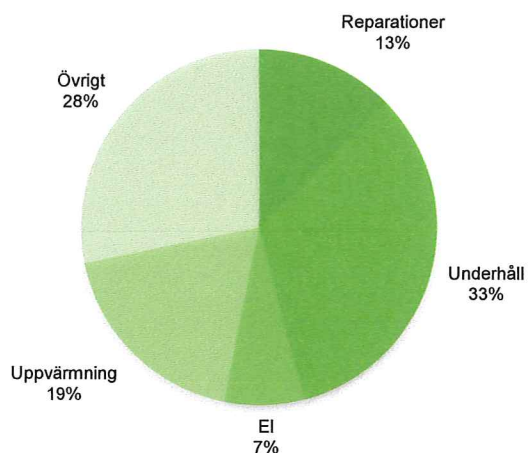
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	6 559 693	5 283 985
Övriga externa kostnader	527 801	607 230
Personalkostnader	183 629	200 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 544 697	1 549 506
Finansiella poster	2 457 311	2 840 771
Summa kostnader	11 273 130	10 481 703



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	834 443	653 817
Underhåll	2 181 086	1 195 245
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	210 102	128 902
Försäkringspremier	121 682	137 929
Kabel- och digital-TV	104 004	176 728
Fastighetsskötsel	307 471	301 987
Trädgårdsskötsel	179 814	5 693
Återbäring från Riksbyggen	- 17 200	- 14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	4 175	0
Städning gemensamma utrymmen	302 808	299 370
Obligatoriska besiktningar	46 807	64 444
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1 172
Snö- och halkbekämpning	91 496	35 597
Förbrukningsmateriel	21 643	44 131
Vatten	241 107	270 642
El	478 415	572 423
Uppvärmning	1 222 258	1 189 963
Sophantering och återvinning	229 583	220 341
Summa driftkostnader	6 559 693	5 283 985



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	11033	11033
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	76	59
Underhåll	198	108
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	12
Försäkringspremier	11	13
Kabel- och digital-TV	9	16
Fastighetsskötsel	28	27
Trädgårdsskötsel	16	1
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	27	27
Obligatoriska besiktningar	4	6
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	8	3
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	22	25
El	43	52
Uppvärmning	111	108
Sophantering och återvinning	21	20
Summa driftkostnader	595	479

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

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

Bo centralt i parkmiljö
SPIIKENS BACKE

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet