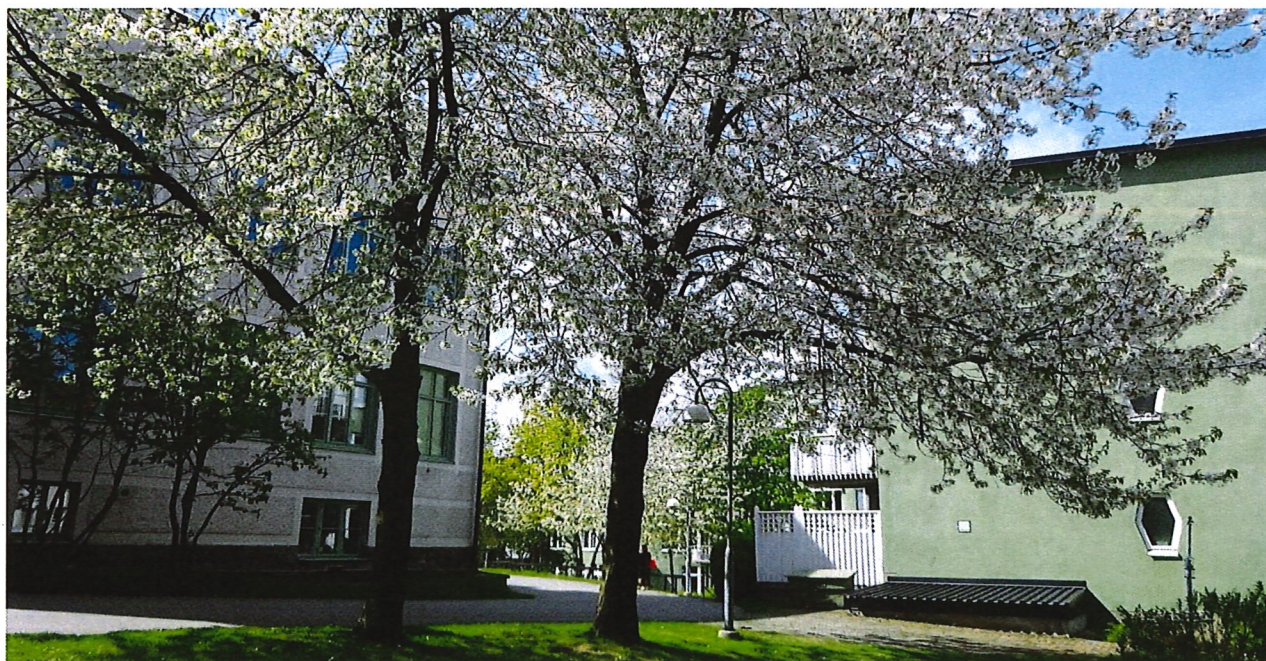


---

# Årsredovisning

**RB BRF SPIIKENS BACKE**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 716421-6488**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.







*Bo centralt i parkmiljö*

# SPIIKENS BACKE

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2017

**Tid:** Tisdagen den 18 april 2017, 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, Bo Petersson, David Isaksson, Oskar Uhrbom

### 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 jämte ordföranden ska 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.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
  - Ärende 1: Motion avseende vilka bestämmelser som gäller inom föreningen för förvaring av bränsle, tillsammans med styrelsens yttrande (bilaga 1).
  - Ärende 2: Motion avseende solcellspaneler för distribution av el inom föreningen, tillsammans med styrelsens yttrande (bilaga 2).
  - Ärende 3: Beslut om vissa ändringar av stadgarna för Brf Spiikens Backe (bilaga 3).
20. Stämmans avslutande.

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

Välkomna!

**Styrelsen**  
**Brf Spiikens Backe**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

*Handwritten signature*

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SPIIKENS  
BACKE får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

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 registreringsdatum för stadgarna: 2015-08-21.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (kallas även äkta bostadsrättsförening).

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 016 792 kr.

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.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
11	28	58	15	11	1

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	38	3

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 (hyressrätt):	116 m <sup>2</sup>
Lokalarea, förråd (hyressrätt):	60 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	237 487 000 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:

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Markskötsel	Svensk Markservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Elenergi	Svensk Naturenergi AB
Elnät	Vattenfall
Lokalvård	Fervent Cleaning Company AB
Entrémattor	Riksbyggen, utförs av Berendsen
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Takskottning	TS Gruppen AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar
Hushålls-, el och grovavfall	Sundbybergs Stad, utförs av RenoNorden
Vatten och avlopp	Sundbybergs Kommun
Källsorterat avfall	Ragn-Sells

#### Servitut

Kommunen har ett så kallat avtalsservitut som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över föreningens mark till Sturegatan. Föreningen har i exploateringsavtalet för fastigheten ålagt 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 Järnvägsgatan. 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 2016-04-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Bengt Nyman	Ordförande	Stämman	2018
Göran Wahlén	Vice ordförande	Stämman	2017
Kenneth Bure	Sekreterare	Stämman	2017
Olof Larsson	Ledamot	Stämman	2017
Charlotta Hagström Lindley	Ledamot	Stämman	2018
David Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Christer Smittberg	Stämman	2017
Jonas Kårström	Stämman	2017
Peter Krantz	Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Bo Petersson	Föreningsvald revisor	Stämman
Peter Neveling	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Ingrid Stenbeck	Föreningsvald revisor	Stämman
Thomas Daae	Auktoriserad revisor	Stämman

### Valberedning

Bo Nordmark (sammankallande)		Stämman
Eva Sundberg		Stämman

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

## Händelser under året

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 699 tkr och planerat underhåll för 1 565 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** visar på ett underhållsbehov på 2 083 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 032 tkr.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Målning i trapphus	879
Hissrenovering	297
Stamspolning	114
Ventilation	15
Markarbeten	228
Entréportar	26
Underhållsadministration	6
	1 565

## Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till 528 000 kr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett underskott på 1 016 543 kr.

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 värderar varje år om detta är lämpligt. I bokslutet för 2016 har någon sådan uppskrivning inte skett.

Kassaflödet har varit stabilt under året. Likviditeten gick från ca 1,8 milj. kr till 1,5 milj. kr. I enlighet med styrelsens målsättning amorterades 500 000 kr. I samband med amorteringen omsattes ett hypotekslån på 5 milj. kr så att 500 000 kr amorterades, 3,5 milj. kr bands på 5 år och 1 milj. kr bands på 1 år. Styrelsen har arbetat för att sprida låneomsättningarna i tiden och därmed ränterisken och för att utnyttja det låga ränteläget. Föreningens fastighetslån består nu av en portfölj med fem hypotekslån hos Handelsbanken med förfallotider 2017, 2018, 2019, 2020 och 2021.



Belopp Milj. kr	Lånetyp	Ränta	Ränta % 31/12 2016	Räntan bunden till
1	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 1-årsränta	0,94	2017-09-01
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
3,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,14	2021-09-01

Vid verksamhetsårets utgång var den genomsnittligt förväntade årsräntan 2,09 % på fastighetslånen 115,5 milj. kr. 2,1 % är också den budgeterade räntan för 2017. Genomsnittligt under 2016 har den faktiska räntan varit 1,53 %.

### Miljö och långsiktig hållbarhet

Ett program för att genomföra så kallade egenkontroller inleddes under året. Egenkontroll ska utföras av alla fastighetsägare och avser att identifiera och åtgärda eventuella hälso- eller säkerhetsrisker för de boende och för entreprenörer som föreningen anlitar. Programmet fortsätter under 2017 med att mer systematiskt planera för de åtgärder som blir följden av kontrollerna.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) slutfördes i början av året och samtliga ventilationskanaler till lägenheter rengjordes och luftflödena trimmades in. Den radonmätning som inleddes under uppvärmningssäsongen 2015-2016 kommer att slutföras under säsongen 2016-2017.

En omfattande brandskyddskontroll genomfördes under slutet av året och ledde bland annat till att utrymningsvägar märktes upp och att kompletterande brandtätningar identifierades och genomfördes. Åtgärder för att få bort brandfarligt materiel och möjliga hinder vid utrymning och räddningsinsatser i trapphus och korridorer har delvis genomförts och ska fortsätta.

En tillsyn och säkerhetsgenomgång av föreningens fem skyddsrum har påbörjats under året. Det innebär bland annat att den skyddsrumsutrustning som ska finnas tillgänglig inom 48 timmar inventeras och kompletteras och skyltningen till skyddsrummen kontrolleras. Utrymmen som är avsedda för skyddsrum kan också behöva omdisponeras.

Under 2015 infördes striktare regler för takarbeten. Enligt dessa ska en person som arbetar på tak alltid kunna vara fäst vid taket, såväl vid arbete som vid förflyttning. I slutet av 2016 beställde styrelsen därför kompletterande taksäkerhetsutrustning till de platta taken. De bedöms som de mest prioriterade. Installationen slutfördes under januari-februari 2017.

Det är fortsatt stort fokus på källsortering. Förutom att medlemmarna gör en samhällsnyttig insats får de god återbäring genom att kostnaden för vår avfallshantering minskar ordentligt. Föreningen framhålls också som ett föredöme inom kommunen.

Trädgårdsgruppen – åtta frivilliga krafter – fortsätter att försköna gårdsmiljön i kvarteret med kompletterings- och nyplanteringar i nära samarbete med vår nye markskötselentreprenör, Svensk Markservice. Några mindre väl underhållna markpartier har återställts, som kullerstenshörnan Skolgatan/Vegagatan och några partier framför Skolhuset. 11 stora krukor i området planterades med säsongsblommor vår, sommar och höst. Både vår- och höststädning genomfördes under året.

### Verksamhet

Modernisering av hissarna fortsätter enligt plan och omfattade under året sex hissar. Trapphusmålningen av Skolgatan 1/3/5, Fredsgatan 4 A/B/C och Vegagatan 11A/B/C slutfördes och slutbesiktigades. Fortsatt underhållsmålning har skett av vissa källargångar i Skolhuset liksom justering och målning av portar, karmar och trösklar i Skolhuset. Samtliga ekportar på de övriga husen har lackats. Alla skärmar mellan uteplatser har målats om och i en del fall fått nya träpartier.

Föreningslokalen fräschades upp under året. Till exempel anskaffades nya sängkläder och köksutrustningen kompletterades. Ett trådlöst nätverk har också installerats. Förutom den städning som hyresgäster ska göra inför utflyttning städas lokalen av vår lokalvårdsentreprenör varje månad och storstädas en gång per år.

Föreningens värmeförbrukning har de facto stadigt ökat varje år 2014-2015-2016 (mätt i temperaturkorrigerade värden) och årskostnaden är nu ca 1,3 milj. kr. Analysen av värmesystemet för att identifiera ekonomiskt lämpliga åtgärder har därför fortsatt under året. Runt årsskiftet 2016-2017 togs beslut om ett antal åtgärder som att öka på vindsisoleringen i Skolhuset och åtgärder för att optimera styrningen av uppvärmningen genom så kallad dynamisk effektstyrning. Den avser att kapa effekttopparna i värmeuttaget och har visat sig kunna ge 5-20 procent besparing av uppvärmningskostnaden. Investeringen är totalt ca 150 000 kr och vår förväntan är att det bryter den negativa trenden och kan ge oss reella besparingar.

Även detta år drabbades föreningen av tre vattenskadur i lägenheter. Alla tre inträffade i kök och går att hänföra till felaktig installation eller bristande underhåll av vitvaror/köksutrustning och/eller köksavlopp. Installationerna har utförts/låtit utföras av bostadsrättshavare, som bott i lägenheterna efter det att de togs i bruk första gången. Avflyttningskontrollerna som infördes 2016 har fyllt sitt syfte. Genom dessa har det gått att i några fall påvisa att orsaken till läckage varit bristande underhåll av de boende och föreningen räknar med att via bostadsrättshavarens hemförsäkring kunna få tillbaka sina utlägg för fuktmetning, utrivning och uttorkning.

Arbete fortsätter inom kommunen för att komma fram till ett eventuellt förslag till detaljplaneändring för de två fastigheterna utmed Järnvägsgatan, Spiken 11 och Spiken 12, som gränsar till samfällighetsvägen söder om vårt område. Lantmäteriverket genomförde en förrättning under hösten 2016, där bostadsbolagen begärde att få bli medlemmar i samfälligheten. Samfällighetens styrelse avböjde med hänvisning till att ingen detaljplan ännu finns att ta ställning till och förrättningen förklarades därför vilande.

### **Planerade insatser de närmaste åren**

Fokus för föreningen de närmaste åren är fortsatt underhåll av mark och byggnader. Resterande hissmodernisering i Skolhuset och i Parkhusen färdigställs under 2017. Upprustningen av Skolhusets trapphus fordrar en del förarbete både med tanke på K-märkningen och på kostnaden. Planen är att under 2017 ta fram ett underlag för budgeten för 2018. Nyréns arkitekter har levererat ett första programförslag till hur upprustningen skulle kunna genomföras för att bevara den gamla miljön.

Byggnader och installationer är nu snart 20 år gamla och byggda under de förutsättningar som rådde vid slutet av 1990-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. Ett annat exempel är att energieffektivisera med syfte att minska uppvärmningskostnaderna. Föreningens värmepump för fjärrvärmepump uppnår inom kort sin tekniska livslängd och styrelsen har påbörjat ett arbete med att hitta den teknik för värme och varmvatten som inom några år ska avlösa den som nu är på väg ut.

Även utvecklingen mot ökad digitalisering med syfte att minska kostnader och förenkla för medlemmarna ska fortsätta. Styrelsen utreder bland annat möjligheterna att med digital teknik underlätta bokningen av föreningslokal och tvättstugor. I samband med att det gamla systemet för portlåsning och porttelefoner inom kort behöver bytas ut på grund av ålder och slitage, uppstår också ett tillfälle att öka säkerheten i föreningen med hjälp av ny teknik.

Kostnadskontrollen ska bland annat 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, liksom en omläggning av taket på ABF-huset.

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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14). Genomsnittligt försäljningspris var 56 839 kr/kvm.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen genomförde ordinarie årsstämma den 11 april 2016. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden och 21 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

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Gruppen är mycket viktig för att göra medlemmar i föreningen medvetna om riskerna för stölder och inbrott. Den består för närvarande av sju 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 spar föreningen pengar på att den sköter en del av både underhåll och nyanläggningar i föreningens kvarter.

Vårstädningen organiserades av tradition av styrelsen. Många medlemmar mötte upp för att vårstäda och underhålla föreningens ytor och utrymmen och för att njuta av den buffé som föreningen bjuder 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 även detta år i december ett öppet hus med styrelsen med aktuell information och tillfälle till frågor och kommentarer. I samband därmed bjöds på mingel med glögg och pepparkakor.

## Flerårsöversikt

	<b>Ekonomisk plan</b>	<b>2010-2011</b>	<b>2011-2012</b>	<b>2012-2013 (16 mån.)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Fastigh.lån tkr</b>	110 400	104 055	105 010	116 500	116 500	116 000	115 500
<b>Rörelsens intäker</b>		9 234	9 508	13 381	9 821	9 731	9 877
<b>Resultat exkl. avskrivning</b>		-437	-437	-10 093	890	3	528
<b>Soliditet</b>		43%	43%	37%	36%	36%	36%
<b>Likviditet</b>		86%	105%	136%	127%	104%	106%
<b>Belåningsgrad % lån/taxv.</b>		54	55	50	50	50	49
<b>Lån kr/tot. yta</b>	9 409	8 868	8 949	9 797	9 797	9 792	9 750
<b>Bet. ränta tkr</b>	6 651	4 458	4 439	5 117	2 857	2 461	2 396
<b>Räntebidr. tkr</b>	2 182	73	0	0	0	0	0
<b>Genomsnittsränta %</b>	6,0	4,3	4,2	4,4	2,45	2,12	1,53
<b>Ränta/total intäkt %</b>	62	48	47	38	29	25	24
<b>Årsavg. kr/kvm bostadsyta</b>	700	750	775	827	796	786	786
<b>Antal överl./försäljningar</b>		17	13	19	27	14	7
<b>Förs.pris kr/ kvm bost.yta</b>	7 223	32 108	34 260	34 536	39 656	41 544	56 839
<b>Årets resultat. kr</b>		<b>-805 855</b>	<b>-768 765</b>	<b>-10 694 132</b>	<b>-659 100</b>	<b>-1 542 093</b>	<b>-1 016 543</b>

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	3 098 548	-14 845 513	-1 542 093
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 542 093	1 542 093
Reservering underhållsfond		2 032 000	-2 032 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 565 349	1 565 349	
Årets resultat				-1 016 543
Vid årets slut	79 687 000	3 565 199	-16 854 258	-1 016 543

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 387 606
Årets resultat före fondförändring	-1 016 543
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 032 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 565 349</u>
Summa underskott	-17 870 801

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-17 870 801
----------------------------	-------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 666 318	9 666 231
Övriga rörelseintäkter	3	210 963	64 806
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>9 877 281</u>	<u>9 731 037</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 188 672	-6 559 693
Övriga externa kostnader	5	- 548 032	- 527 801
Personalkostnader	6	- 222 370	- 183 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 544 697	-1 544 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-8 503 771</u>	<u>-8 815 819</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 373 510</b>	<b>915 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	2 944	46
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 463	5 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 396 460	-2 463 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 390 053</u>	<u>-2 457 311</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 016 543</b>	<b>-1 542 093</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-1 016 543</b></u>	<u><b>-1 542 093</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	180 214 499	181 759 196
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 214 499</b>	<b>181 759 196</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	32 000	32 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>180 246 499</b>	<b>181 791 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	2 876
Övriga fordringar		108 538	104 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	218 586	215 436
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>327 124</b>	<b>322 652</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	1 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 891 761	1 152 499
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 891 761</b>	<b>1 152 499</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 218 885</b>	<b>2 875 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 465 384</b>	<b>184 666 347</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 687 000	79 687 000
Underhållsfond		3 565 199	3 098 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 252 199</b>	<b>82 785 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 854 258	-14 845 513
Årets resultat		-1 016 543	-1 542 093
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 870 801</b>	<b>-16 387 606</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 381 399</b>	<b>66 397 941</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	115 000 000	115 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>115 000 000</b>	<b>115 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		331 697	1 062 951
Skatteskulder		27 371	-
Övriga skulder		2 515	7 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 222 403	1 197 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 083 986</b>	<b>2 768 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 465 384</b>	<b>184 666 347</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	131
Inventarier	Linjär	10-12

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 668 493	8 672 346
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	172 852	172 812
Hyror, garage	462 000	460 196
Hyror, p-platser	22 650	23 300
Hyror, övriga	14 400	16 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 200	- 5 860
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-	- 88
Bränsleavgifter, övrigt	11 600	11 600
	<u>9 666 318</u>	<u>9 666 231</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	43 542	61 322
Avgift för andrahandsuthyrning	2 214	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	111	114
Inkassointäkter	1 080	720
Övriga rörelseintäkter	25 688	2 650
Försäkringsersättningar	138 328	-
	<u>210 963</u>	<u>64 806</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	698 713	834 443
Underhåll	1 565 349	2 181 086
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	242 102	210 102
Försäkringspremier	114 380	121 682
Kabel- och digital-TV	104 076	104 004
Fastighetsskötsel	307 471	307 471

	2016-12-31	2015-12-31
Trädgårdsskötsel	287 115	179 814
Återbäring från Riksbyggen	- 22 300	- 17 200
Systematiskt brandskyddsarbete	63 176	4 175
Städning gemensamma utrymmen	331 887	302 808
Obligatoriska besiktningar	86 181	46 807
Snö- och halkbekämpning	78 347	91 496
Förbrukningsmateriel	60 610	21 643
Vatten	244 226	241 107
El	494 339	478 415
Uppvärmning	1 333 879	1 222 258
Sophantering och återvinning	199 121	229 583
	<u>6 188 672</u>	<u>6 559 693</u>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	202 566	194 185
IT-kostnader	176 746	170 900
Juridiska kostnader	2 025	1 575
Arvode, yrkesrevisorer	21 250	21 750
Möteskostnader	8 500	8 000
Övriga förvaltningskostnader	45 941	44 450
Kontorsmateriel	10 738	15 746
Telefon och porto	8 646	8 211
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 876	6
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	6 200
Köpta tjänster	22 106	-
Konsultarvoden	25 438	40 051
Bankkostnader	-	1 728
Sponsring Sundbybergs Museum	15 000	15 000
	<u>548 032</u>	<u>527 801</u>

#### Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	73 105	51 000
Sammanträdesarvoden	33 145	42 500
Arvode till valberedningen	3 100	4 250
Arvode övriga sammanträden	71 526	58 300
Föreningsvald revisor	3 950	4 075
Utbildning, förtroendevalda	300	-
Summa	<u>185 126</u>	<u>160 125</u>
Sociala kostnader	<u>37 244</u>	<u>23 504</u>
	<u>222 370</u>	<u>183 629</u>

#### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggens Intresseförening	<u>2 944</u>	<u>46</u>
	2 944	46

*k*

*AKS*

2016-12-31      2015-12-31

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 323 077	170 323 077
Mark*	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter	1 380 520	1 380 520
	<u>189 803 597</u>	<u>189 803 597</u>
Summa anskaffningsvärden	189 803 597	189 803 597
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 649 846	-6 235 296
Tillkommande utgifter	- 394 555	- 264 408
	<u>-8 044 401</u>	<u>-6 499 704</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 414 550	-1 414 550
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 130 147	- 130 147
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 589 098</u>	<u>-8 044 401</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 214 499	181 759 196
Varav		
Byggnader	161 258 681	162 673 231
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter	855 818	985 965
Taxeringsvärden		
bostäder	229 000 000	228 000 000
lokaler	8 487 000	5 597 000
Totalt taxeringsvärde	<u>237 487 000</u>	<u>233 597 000</u>
varav byggnader	150 298 000	146 398 000

\* Föreningen gjorde under 2014 en värdering av mark som uppgick till 140 Mkr (Taxeringsvärde mark 2016: 87 189 tkr).

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	76 223	76 223
Summa anskaffningsvärden	<u>76 223</u>	<u>76 223</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 76 223	- 76 223
	<u>- 76 223</u>	<u>- 76 223</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 76 223</u>	<u>- 76 223</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-



2016-12-31 2015-12-31

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

64 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	32 000	32 000
	<u>32 000</u>	<u>32 000</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	194
Förutbetalda försäkringspremier	28 595	28 595
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 252	26 019
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	61 465	20 418
Övriga förutbetalda kostnader	5 532	25 688
Övriga periodiserade kostnader	53 200	53 200
Övrigt	43 542	61 322
	<u>218 586</u>	<u>215 436</u>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

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

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,49%	2016-09-01	5 000 000		5 000 000	
STADSHYPOTEK AB	0,94%	2017-09-01		1 000 000		1 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,14%	2021-09-01		3 500 000		3 500 000
STADSHYPOTEK AB	1,20%	2020-09-01	42 500 000			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
			<b>116 000 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>115 500 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 113 000 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Ställda säkerheter**

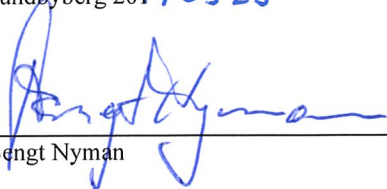
*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	117 500 000	117 500 000
Summa ställda pantar	<u>117 500 000</u>	<u>117 500 000</u>

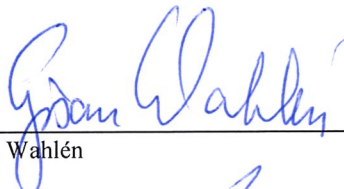
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	27 457	30 046
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 075	15 000
Upplupna elkostnader	58 076	54 969
Upplupna vattenavgifter	60 000	60 000
Upplupna värmekostnader	175 621	159 096
Upplupna kostnader för renhållning	–	12 282
Upplupna revisionsarvoden	19 500	19 500
Upplupna styrelsearvoden	119 880	108 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 404	23 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	704 390	715 053
	<u>1 222 403</u>	<u>1 197 738</u>

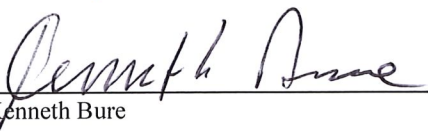
Sundbyberg 2017-03-23



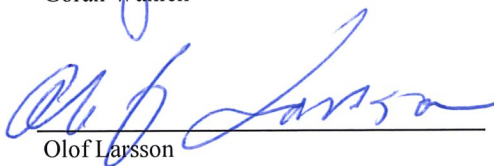
Bengt Nyman



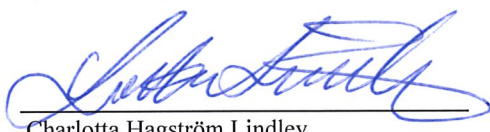
Göran Wahlén



Kenneth Bure



Olof Larsson



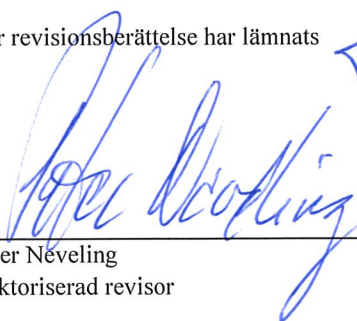
Charlotta Hagström Lindley



David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017-03-23.



Peter Néveling  
Auktoriserad revisor



Bo Petersson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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 2016 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *lekmannarevisorns ansvar*.

Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll, som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Den auktoriserade revisorn har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorns mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen, som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare kan fatta med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- \* identifierar och bedömer den auktoriserade revisorn riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- \* skaffar den auktoriserade revisorn en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för revisionen, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att den auktoriserade revisorn skall uttala sig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- \* utvärderar den auktoriserade revisorn lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- \* drar den auktoriserade revisorn en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Den auktoriserade revisorn drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om den auktoriserade revisorn drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste den auktoriserade revisorn i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Den auktoriserade revisorns slutsatser baseras på de revisionsbevis, som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- \* utvärderar den auktoriserade revisorn den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Den auktoriserade revisorn måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Den auktoriserade revisorn måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella brister i den interna kontrollen, som den auktoriserade revisorn kan ha identifierat.

### *Lekmannarevisorernas ansvar*

Lekmannarevisorn har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Lekmannarevisorernas mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav, som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:



- \* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- \* på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

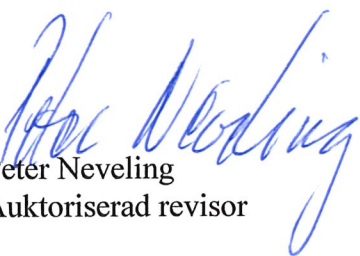
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision, som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och lekmannarevisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.


Det innebär att vi inriktar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden, som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-03-23



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

Stockholm 2017-03-23

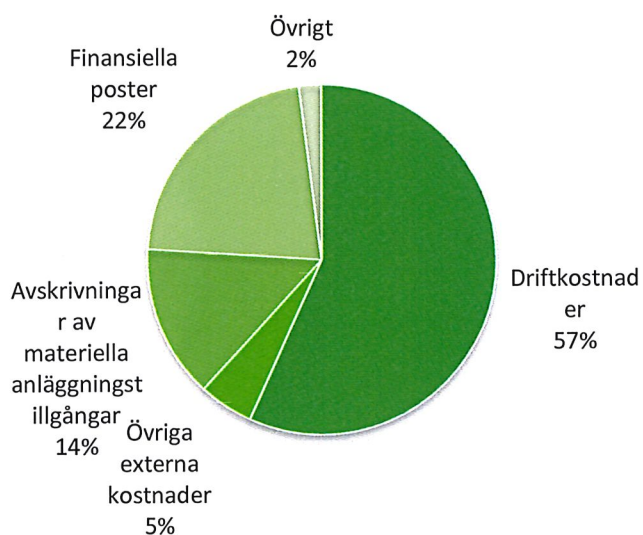


Bo Petersson  
Revisor



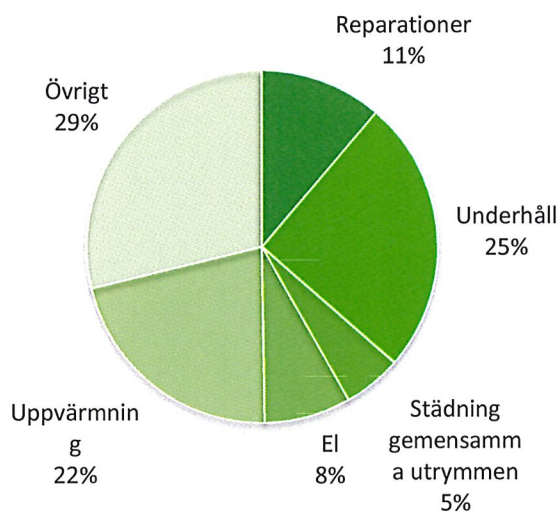
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	6 188 672	6 559 693
Övriga externa kostnader	548 032	527 801
Personalkostnader	222 370	183 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 544 697	1 544 697
Finansiella poster	2 390 053	2 457 311
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 893 824</b>	<b>11 273 130</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	698 713	834 443
Underhåll	1 565 349	2 181 086
Fastighetsavgift och fastighetskatt	242 102	210 102
Försäkringspremier	114 380	121 682
Kabel- och digital-TV	104 076	104 004
Fastighetsskötsel	307 471	307 471
Trädgårdsskötsel	287 115	179 814
Återbäring från Riksbyggen	- 22 300	- 17 200
Systematiskt brandskyddsarbete	63 176	4 175
Städning gemensamma utrymmen	331 887	302 808
Obligatoriska besiktningar	86 181	46 807
Snö- och halkbekämpning	78 347	91 496
Förbrukningsmateriel	60 610	21 643
Vatten	244 226	241 107
El	494 339	478 415
Uppvärmning	1 333 879	1 222 258
Sophantering och återvinning	199 121	229 583
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 188 672</b>	<b>6 559 693</b>



Handwritten signature in blue ink.

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>11033</b>	<b>11033</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	63	76
Underhåll	142	198
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	19
Försäkringspremier	10	11
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	28	28
Trädgårdsskötsel	26	16
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	6	0
Städning gemensamma utrymmen	30	27
Obligatoriska besiktningar	8	4
Snö- och halkbekämpning	7	8
Förbrukningsmateriel	5	2
Vatten	22	22
El	45	43
Uppvärmning	121	111
Sophantering och återvinning	18	21
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>561</b>	<b>595</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. 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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



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

Bo centralt i parkmiljö  
**SPIIKENS BACKE**

 **Riksbyggen**  
Rum för hela livet