

Årsredovisning

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Spiikens Backe får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns det 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.

Fastigheternas adresser

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	Summa
11	28	58	15	11	1	124

Tillkommande

Lokaler	Garage	P-platser
4	38	3

Total bostadsarea	11 033 m ²
Lokalarea, muséet (bostadsrätt)	586 m ²
Lokalarea, bilskola (hyresrätt)	116 m ²
Lokalarea, förråd (hyresrätt)	60 m ²
Total lokalarea	762 m ²
Totalarea	11795 m ²
Årets taxeringsvärde	237 487 000
Föregående års taxeringsvärde	237 487 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättsstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 64 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 avtal:

Avtal	Leverantör
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
Bredband	Stockholm Stadsnät
Klottersanering	Tenal AB
Serviceavtal tak	Nynäs Tak
Serviceavtal takvärme	TLB AB
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar t.o.m. 2017-03-31 Protector Försäkring fr.o.m. 2017-04-01
Hushålls-,el- och grovavfall	Sundbybergs Stad, utförs av RenoNorden
Vatten och avlopp	Sundbybergs Stad
Källsorterat avfall	Ragn-Sells
Fönster reparationer	Håkansson's Glas AB

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 är delaktig 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 grusvägen med tillhörande ledningar, som ligger i vårt områdes södra del utmed adresserna Fredsgatan 4A och Skolgatan 1, 3 och 5.

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nyman	Ordförande	Stämman	2018
Göran Wahlén	Vice ordförande	Stämman	2019
Kenneth Bure	Sekreterare	Stämman	2019
Håkan Sandelin	Ledamot	Stämman	2019
Charlotta Hagström			
Lindley	Ledamot	Stämman	2018
David Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Smitterberg	Stämman	2018
Jonas Kårström	Stämman	2018
Oskar Uhrbom	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Bo Petersson	Föreningsvald revisor	Stämman
Peter Neveling	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

		Utsedd av/kommentar
Ingrid Stenbeck	Föreningsvald revisor	Stämman
Thomas Daae	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av/kommentar
Bo Normark (sammankallande)	Stämman
Eva Sundberg	Stämman

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

Händelser under året

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 574 tkr och planerat underhåll för 1 483 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i tabell nedan.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 188 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 2 473 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Målning	211
Markarbeten	241
Ventilation	11
Tak	396
Hissar	175
Gemensamma utrymmen	244
Huskropp	205
	1 483

Ekonomi

Årets resultat innebär ett underskott på 1 957 838 kr. Bortsett från avskrivningar, som inte innebär några utbetalningar, visar verksamhetsåret ett överskott på 596 282 kr.

Styrelsen har under året beslutat att byta redovisningsmetod i föreningens räkenskaper från K2 till K3. Det innebär förenklat uttryckt att föreningen i fortsättningen gör avskrivningar på olika byggnadskomponenter i stället för på hela byggnader. Komponentavskrivning innebär att utgifter för underhållsåtgärder som är utbyte av komponenter aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Ersatta komponenters anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Olika byggnadskomponenter får olika avskrivningstider och ändringen ger ett mer rättvisande resultat när föreningen gör större ombyggnadsåtgärder på delar av byggnader som t.ex. omläggning av tak. Övergångsvis kommer de totala avskrivningarna att öka för att längre fram bättre återspegla byggnadernas tekniska livslängd.

Ett sätt för föreningen att i framtiden möta bokföringsmässiga förluster på grund av högre avskrivningar är att öka det egna kapitalet. Som vi beskrev redan förra året lät vi år 2014 marknadsvärdera föreningens fastighet. I samråd med vår revisor har vi konstaterat 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 2017 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 1 milj. kr så att 500 000 kr amorterades och resten bands på 1 år. Styrelsen behåller strategin att sprida låneomsättningarna över tid och därmed ränterisken och för att utnyttja det låga ränteläget. Föreningens fastighetslån består nu av en portfölj med fem hypotekslån hos Handelsbanken med förfallopunkter 2018, 2019, 2020 och 2021.

Föreningens låneportfölj

Belopp Milj. kr	Lånetyp	Ränta	Ränta % 31/12 2017	Räntan bunden till
0,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 1-årsränta	0,94	2018-03-01
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 2,1 % på fastighetslånen 115 milj. kr. Ett lån på 34,25 milj med nuvarande ränta 3,2 % omsätts i mars 2018. Den nya räntan förväntas bli signifikant lägre. Den budgeterade genomsnittsräntan för 2018 är 1,7%. Genomsnittligt under 2017 har den faktiska räntan varit 2,1 %.

Flerårsöversikt

	Ekonomisk plan	2012-2013 (16 månader)	2014	2015	2016	2017
Fastighetslån, tkr	110 400	116 500	116 500	116 000	115 500	115 000
Rörelsens intäkter		13 381	9 821	9 731	9 877	9 756
Resultat före avskrivningar		-10 093	890	3	528	74
Soliditet		37%	36%	36%	36%	35%
Likviditet		136%	127%	104%	106%	87%
Belåningsgrad, lån/taxeringsvärde (%)		50	50	50	49	49
Lån, kr/totalarea	9 409	9 797	9 797	9 792	9 750	9 707
Betald ränta, tkr	6 651	5 117	2 857	2 461	2 396	2 414
Räntebidrag, tkr	2 182	0	0	0	0	0
Genomsnittsränta, %	6,0	4,4	2,45	2,12	2,07	2,1
Ränta/total intäkt, %	62	38	29	25	24	25
Årsavgift, kr/kvm bostadsarea	700	827	796	786	786	786
Antal överlåtelse/försäljningar		19	27	14	7	9
Försäljningspris, kr/kvm bostadsarea	7 223	34 536	39 656	41 544	56 839	56 659

Miljö och långsiktig hållbarhet

Styrelsen beslutade 2016 att införa ett program för så kallade egenkontroller. 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. Under 2017 har komponenter i programmet genomförts eller inletts. Exempel är radonmätning som nämns nedan. Avsikten är att formalisera programmet under 2018 och mer systematiskt planera för de åtgärder som blir följden av kontrollerna.

Den radonmätning som inleddes under uppvärmningssäsongen 2015-2016 kunde inte slutföras för att för få dosor lämnades tillbaka. En ny mätning som utförs under uppvärmningssäsongen 2017-2018 inleddes under oktober och slutförs under 2018. Det finns ett kommunalt krav förenat med vite på föreningen att slutföra mätningen under 2018.

Brandskyddsarbetet fortsatte under 2017. Åtgärder för att få bort brandfarligt materiel och möjliga hinder vid utrymning och räddningsinsatser i trapphus och korridorer har inte varit helt framgångsrika. Det finns fortfarande medlemmar som inte förstår vikten av att hålla undan brandfarligt och skrymmande material i allmänna utrymmen. Styrelsen avser att försöka komma tillrätta med detta under 2018.

En säkerhetsgenomgång av föreningens fyra skyddsrum utfördes 2016. Under 2017 har utrustningen kompletterats och utformning och uppmärkning av skyddsrummen och nödutgångar har förnyats. Skyddsrummen möter nu alla av MSB ställda krav på utförande och utrustning.

Under 2015 infördes striktare regler för takarbeten när det gäller säkerhetsutrustning för dem som yrkesmässigt arbetar på tak. En person som arbetar på tak ska alltid kunna vara fäst vid taket, såväl vid arbete som vid förflyttning. Under 2016 - 2017 genomfördes installationen av den nödvändiga kompletterande taksäkerhetsutrustningen på de platta taken - Parkhusen och Gathuset (Gröna huset). I samband med den kommande omläggningen av tegeltaket på ABF-huset kommer kompletterande utrustning för taksäkerhet att installeras även där.

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

Trädgårdsgruppen – åtta frivilliga krafter – fortsätter att genom punktinsatser försköna gårdsmiljön i kvarteret med kompletterings- och nyplanteringar i nära samarbete med vår nye markskötselentreprenör Svensk Markservice. Planteringar har skett utanför Skolhuset, i slänten ned mot Gröna Huset och mellan ABF-huset och Skolgatan 5 ovanför garagedriften. Säsongsblommor - vår, sommar och höst - planterades i krukorna vid entréerna. En vårstädning med omfattande underhållsbeskring genomfördes liksom en trädgårdsvandring med intresserade medlemmar.

Verksamheten

Fyra större upphandlingar genomfördes under året. Det gamla takvärmesystemet, som värmer bort is i rör och rännor, byttes i sin helhet efter en upphandling av TLB Elteknik AB. Det gamla var delvis helt ur funktion, vilket gav risker för istappar och sönderfrusna stuprör. Systemet omfattar 1,3 km värmekabel och fem styrsåkåp och täcker samtliga hus, hängrännor och stuprör (utom källsorteringen).

Under november och december upphandlades ommålning av fönsterkarmar och fönsterbågar i Skolhuset. För att underlätta finansieringen ska målningen ske i två steg under 2018 och 2019. Vidare upphandlades byte av åtta takfönster i Skolgatan 7 liksom igensättning av ett gammalt takfönster i vad som numera är ett fläktrum. Slutligen upphandlades utbyte av tegeltaket på ABF-huset.

Viss modernisering och säkerhetsuppdatering har nu slutförts på alla 14 hissar. De två sista moderniserades vid årsskiftet 2017-2018. Fortsatt underhållsmålning enligt underhållsplan har skett till exempel av tvättstuga i Skolhuset. Fyra trädgårdsbänkar fick en genomgripande skrapning och oljning. Förutom att de blivit vackra är de nu mycket lättare att underhålla framöver. Bleck för avbärare och fönster runt ABF- husets gatuplan har delvis bytts, mjukfogats mot vatten och målats. Ett stort antal småskavanker i puts och målning har åtgärdats på föreningens hus. Kompletterande isolering av vindsbjälklaget i ABF-huset har genomförts.

Två serviceavtal har tecknats för årlig besiktning och underhåll. Ett med TLB Elteknik för takvärmesystemet och ett med Nynäs Tak för underhåll av alla tak. Dessutom har avtal ingåtts med Tenal AB för att tillförsäkra föreningen snabb klottersanering och med Håkansson Glasmästeri AB för att renovera torkande kitt i fönster – båda företagen lokaliserade i Sundbyberg.

En genomgripande badrumsrenovering genomfördes under året i föreningslokalen. Dessutom försågs köket med nya vitvaror och inventarier och inredningen fräschades upp med bland annat nya gardiner. Tyvärr drabbades badrummet av en svår vattenläcka under entreprenadtiden och lägenheten måste hållas stängd för uthyrning två månader längre än planerat. Vi förväntar oss inte att föreningen ska drabbas av extrakostnader på grund av vattenläckan.

Förutom vattenskadan under ombyggnaden av badrummet har föreningen drabbats av två vattenskador – en orsakad av ett läckande diskmaskinsavlopp och ett annat av en läckande radiatorventil. Kostnaden för en vattenskada blir vanligtvis självriskan – både för föreningen och för den boende. För föreningen är självriskan ett basbelopp, ca 45 000 kr. Den höga kostnaden understryker vikten av att var och en hela tiden är mycket uppmärksam på eventuella läckande rör, kranar eller annan utrustning.

Föreningens värmeförbrukning har de facto stadigt ökat varje år sedan 2014 (mätt i normalårskorrigerade värden) och årskostnaden är nu ca 1,3 milj. kr. Analysen av värmesystemet för att identifiera lämpliga besparingsåtgärder har därför fortsatt under året. Runt årsskiftet 2016-2017 togs beslut om ett antal åtgärder som att öka 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 i andra anläggningar. Investeringen är totalt ca 150 000 kr och vår förväntan är att det bryter den negativa trenden och kan ge oss reella besparingar. Uppvärmningskostnaden 2017 är faktiskt något mindre än för 2016. Det är dock oklart om det beror på kapningen av effekttopparna.

Kommunens förslag att ändra gällande detaljplan för fastigheterna Spiken 11 och Spiken 12 (Järnvägsgatan 54 och 56) lades ut för granskning under året. Förslaget skulle ge fastighetsägarna möjlighet att uppföra var sitt gårdshus om totalt ett 40-tal lägenheter på sina fastigheter. Brf Spiikens Backe, de övriga bostadsrättsföreningarna söder om oss, vägsamfälligheten och en grupp enskilda boende lämnade in granskningskommentarer. Samtliga yrkade på att planen inte skulle antas. Efter viss omarbetning av planen antogs förslaget till ny detaljplan av kommunfullmäktige i december. Vägsamfälligheten och gruppen av enskilda boende har därefter vid årsskiftet 2017/18 överklagat kommunfullmäktiges beslut att anta planen till Mark- och miljödomstolen.

Planerade insatser de närmaste åren

Första fokus för föreningen de närmaste åren är att underhålla och investera i mark och byggnader så att de behåller sitt värde och sin trevnad för alla boende i vår förening. Exempel på detta har redan nämnts. Tegeltaket på ABF-huset läggs om, Skolhusets samtliga fönster målas om och åtta takfönster byts ut. Den tredje granittrappen vid Skolhuset läggs om.

Ett andra fokus är kostnadskontroll. Där kan varje bostadsrättshavare bidra genom att betrakta och behandla föreningens mark och hus som vore deras egna, vilket det också i något avseende är. Byggnader och installationer är nu 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 kostnadskontrollen och kostnadsjakten givetvis högprioriterade.

Två exempel på nyckelområden som styrelsen arbetar med är energieffektivisering med syfte att minska uppvärmningskostnaderna samt digitalisering av låssystem och bokningsystem, med syftet att förenkla för medlemmarna och minska underhållskostnader. Styrning av värmesystemet inte bara baserad på utomhustemperaturen utan även på inomhustemperaturer förväntas höja värmekomforten inomhus utan att höja driftkostnaden. Tekniker att införa individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukningen kommer att studeras. Digital bokning av lokaler, portlåsning och porttelefoner kan förutom att förenkla för medlemmarna även höja säkerheten i föreningen.

Kostnadskontrollen ska dessutom skapa utrymme för fortsatta 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.

Upprustningen av Skolhusets trapphus fordrar en del förarbete både med tanke på K-märkningen och på kostnaden. Nyréns arkitekter har tidigare levererat ett första programförslag till hur upprustningen skulle kunna genomföras för att bevara den gamla miljön. Mer konkret planering för denna upprustning ska kunna ske under det kommande året.

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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7). Genomsnittligt försäljningspris var 56 659 kr/kvm.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen genomförde ordinarie årsstämma den 11 april 2017. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden och 46 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.

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Gruppen är mycket viktig för att göra medlemmar i föreningen medvetna om riskerna för stöld 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. En trädgårdsvandring för intresserade medlemmar ordnades till vårbloomingen.

Vårstädningen organiserades av tradition av styrelsen. Många medlemmar mötte upp för att städa och underhålla mark, utrustning och utrymmen. Efteråt bjöd föreningen på buffé i Sundbybergs Muséums lokaler..

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	3 565 199	-16 854 258	-1 016 543
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 016 543	1 016 543
Reservering underhållsfond		2 473 000	-2 473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 472 025	1 472 025	
Årets resultat				-1 957 838
Vid årets slut	79 687 000	4 566 174	-18 871 776	- 1 957 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-18 871 776
Årets resultat	-1 957 838
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 473 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 472 025

Summa -21 830 589

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning -21 830 589

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 663 351	9 666 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 938	210 963
Summa rörelseintäkter		9 756 290	9 877 281
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 576 721	-6 188 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-947 478	-548 032
Personalkostnader	Not 6	-225 931	-222 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 554 120	-1 544 697
Summa rörelsekostnader		-9 304 250	-8 503 771
Rörelseresultat		452 040	1 373 510
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	2 944	2 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 679	3 463
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-2 414 501	-2 396 460
Summa finansiella poster		-2 409 878	-2 390 053
Resultat efter finansiella poster		-1 957 838	-1 016 543
Årets resultat		-1 957 838	-1 016 543

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	178 182 753	180 214 499
Summa materiella anläggningstillgångar		178 182 753	180 214 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		178 214 753	180 246 499
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 288	0
Övriga fordringar	Not 13	154 753	108 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	373 644	218 586
Summa kortfristiga fordringar		529 685	327 124
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 578 923	1 891 761
Summa kassa och bank		1 578 923	1 891 761
Summa omsättningstillgångar		2 108 608	2 218 885
Summa Tillgångar		180 323 361	182 465 384

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	4 566 174	3 565 199	
Summa bundet eget kapital	84 253 174	83 252 199	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-18 871 776	-16 854 258	
Årets resultat	-1 957 838	-1 016 543	
Summa fritt eget kapital	-20 829 614	-17 870 801	
Summa eget kapital	63 423 560	65 381 399	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	114 500 000	115 000 000
Summa långfristiga skulder		114 500 000	115 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000	500 000
Leverantörsskulder		495 858	331 697
Skatteskulder		41 049	27 371
Övriga skulder	Not 18	7 165	2 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 355 728	1 222 403
Summa kortfristiga skulder		2 399 800	2 083 986
Summa Eget kapital och Skulder		180 323 360	182 465 384

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 668 592	8 668 493
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	170 917	172 852
Hyror, garage	473 960	462 000
Hyror, p-platser	22 298	22 650
Hyror, övriga	6 800	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-525	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 800	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Bränsleavgifter, lokaler	11 600	11 600
Debiterad fastighetsskatt-	4 586	0
Summa nettoomsättning	9 663 351	9 666 318

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	38 742	43 542
Övriga ersättningar	10 528	2 214
Fakturerade kostnader	180	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	51	111
Övriga rörelseintäkter	36 791	25 688
Försäkringsersättningar	6 646	138 328
Summa övriga rörelseintäkter	92 938	210 963

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Underhåll	-1 483 397	-1 565 349
Reparationer	-573 761	-698 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 930	-242 102
Försäkringspremier	-120 436	-114 380
Kabel- och digital-TV	-105 024	-104 076
Återbäring från Riksbyggen	19 900	22 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 500	-63 176
Serviceavtal	-18 600	0
Obligatoriska besiktningar	-100 301	-86 181
Bevakningskostnader	-2 176	0
Snö- och halkbekämpning	-328 346	-78 347
Statuskontroll	-3 469	0
Förbrukningsinventarier	-45 958	-60 610
Vatten	-193 622	-244 226
Fastighetsel	-466 427	-494 339
Uppvärmning	-1 283 692	-1 333 879
Sophantering och återvinning	-200 722	-199 121
Förvaltningsarvode drift	-389 260	-926 473
Summa driftkostnader	-5 576 721	-6 188 672

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-531 431	-202 566
IT-kostnader	-176 082	-176 746
Styrelsearvode	-11 773	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 815	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-40 877	-54 441
Kreditupplysningar	-2 879	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 248	0
Kontorsmateriel	-35 233	-10 738
Telefon och porto	-11 239	-8 646
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 876
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	-70 320	-25 438
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-16 606	-37 106
Summa övriga externa kostnader	-947 478	-548 032

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Styrelsearvoden	-61 200	-73 105
Sammanträdesarvoden	-41 400	-33 145
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 325	-71 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 276
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-40 006	-37 244
Summa personalkostnader	-225 931	-222 370

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 554 120	-1 414 550
Avskrivning tillkommande utgifter	0	-130 147
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 554 120	-1 544 697

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	2 944	2 944
Summa resultat från andelar i koncernföretag	2 944	2 944

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 636	2 683
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	99
Övriga ränteintäkter	43	681
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 679	3 463

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 414 501	-2 396 460
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 414 501	-2 396 460

Not 11. Byggnader och mark Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	171 703 597	170 323 077
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter	0	1 380 520
	189 803 597	189 803 597
	189 803 597	189 803 597

Årets anskaffningar

Byggnader	522 374	0
Summa anskaffningsvärde	190 325 971	189 03 597

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 589 098	-7 649 846
Tillkommande utgifter	0	-394 555
	- 9 589 098	- 8 044 401

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 554 120	-1 414 550
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-130 147
	- 2 554 120	- 1 544 697
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 143 218	- 9 589 098

Restvärde enligt plan vid årets slut

	178 182 753	180 214 499
Varav		
Byggnader	160 182 753	161 258 681
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter	0	855 818

Taxeringsvärden

Bostäder	229 000 000	229 000 000
lokaler	8 487 000	8 487 000
Totalt taxeringsvärde	237 487 000	237 487 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>150 298 000</i>	<i>150 298 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
64 st. Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	100 435	100 392
Andra kortfristiga fordringar	54 318	8 146
Summa övriga fordringar	154 753	108 538

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 614	28 595
Förutbetalda driftkostnader	211 880	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 319	26 252
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 090	61 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 742	102 274
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 644	218 586

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	303 846	802 216
Transaktionskonto	1 270 077	1 084 545
Summa kassa och bank	1 578 923	1 891 761

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	115 000 000	115 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	114 500 000	115 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,94 %	2018-03-01	1 000 000	0	500 000	500 000
STADSHYPOTEK	3,20 %	2018-03-01	34 250 000	0	0	34 250 000
STADSHYPOTEK	2,22 %	2019-09-01	34 250 000	0	0	34 250 000
STADSHYPOTEK	1,20 %	2020-09-01	42 500 000	0	0	42 500 000
STADSHYPOTEK	1,14 %	2021-09-01	3 500 000	0	0	3 500 000
Summa			115 500 000	0	500 000	115 000 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	2 750	0
Mottagna depositioner	4 115	2 515
Skuld sociala avgifter och skatter	300	0
Summa övriga skulder	7 165	2 515

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	27 836	27 457
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 075
Upplupna elkostnader	60 412	58 076
Upplupna vattenavgifter	0	60 000
Upplupna värmekostnader	182 510	175 621
Upplupna kostnader för renhållning	16 103	0
Upplupna revisionsarvoden	25 065	19 500
Upplupna styrelsearvoden	110 680	119 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 550	47 404
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	710 573	704 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 355 728	1 222 403

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	117 500 000	117 500 000

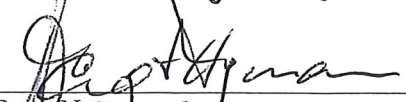
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Sandbyberg 2018-02-13


Ort och datum


Bengt Nyman


Kenneth Bure

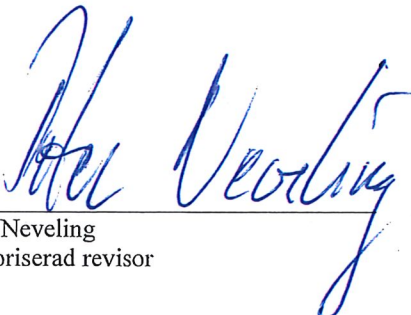

Charlotta Hagström Lindley



Göran Wahlén


Håkan sandelin


David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-19.


Peter Neveling
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 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *lekmannarevisorns ansvar*.

Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisions sed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Den förtroendevalde revisorn har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Den förtroendevalde revisorns 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 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 den förtroendevalde revisorns 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 2018-03-19



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Sundbyberg 2018-03-19



Bo Petersson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för gemensamt underhåll

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

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

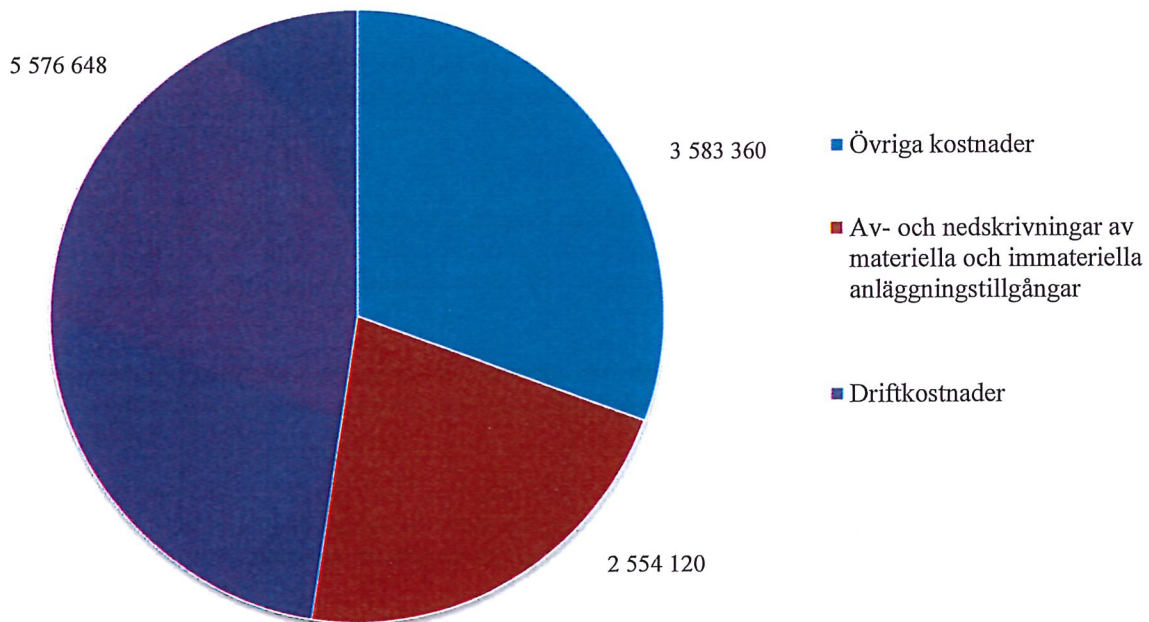
Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

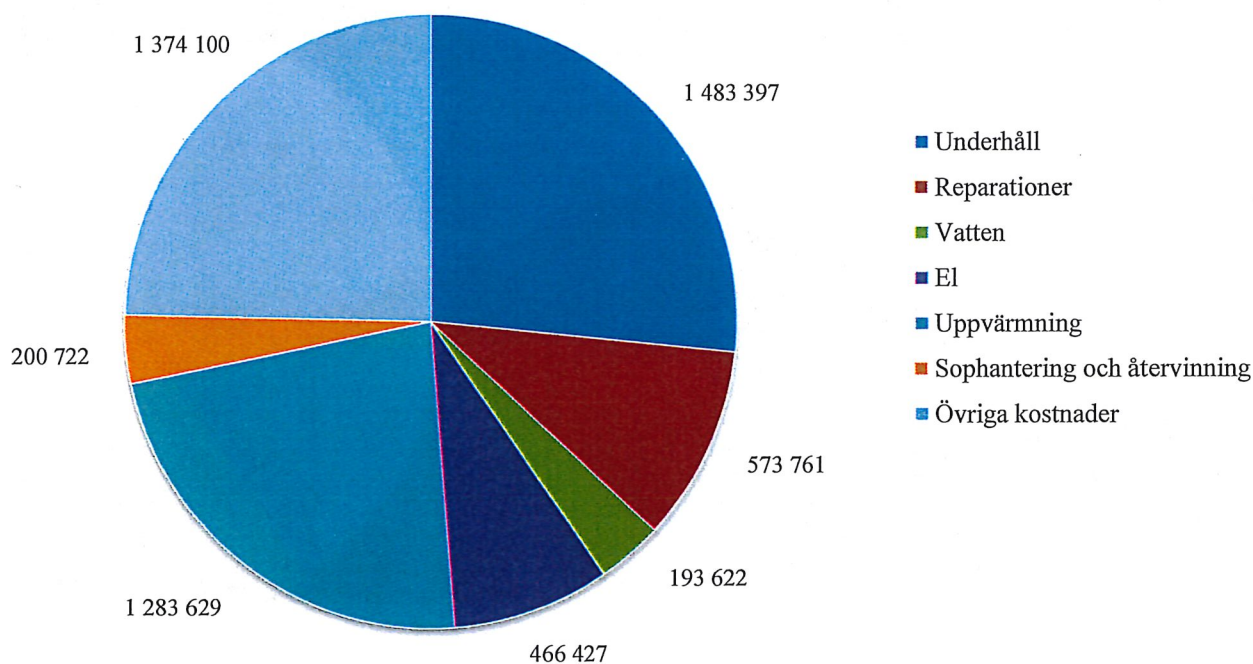
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017	2016
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 576 648	6 188 672
Övriga externa kostnader	947 552	548 032
Personalkostnader	225 931	222 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 554 120	1 544 697
Finansiella poster	2 409 878	2 390 053
Summa kostnader	11 714 128	10 893 824



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017	2016
Underhåll	1 483 397	1 565 349
Reparationer	573 761	698 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	247 930	242 102
Försäkringspremier	120 436	114 380
Kabel- och digital-TV	105 024	104 076
Återbäring från Riksbyggen	19 900	22 300
Systematiskt brandskyddsarbete	32 500	63 176
Serviceavtal	18 600	0
Obligatoriska besiktningar	100 301	86 181
Bevakningskostnader	2 176	0
Snö- och halkbekämpning	328 346	78 347
Statuskontroll	3 469	0
Förbrukningsinventarier	45 958	60 610
Vatten	193 622	244 226
Fastighetsel	466 427	494 339
Uppvärmning	1 283 692	1 333 879
Sophantering och återvinning	200 722	199 121
Förvaltningsarvode drift	389 260	926 473
Summa driftkostnader	5 576 721	6 188 672



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.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

