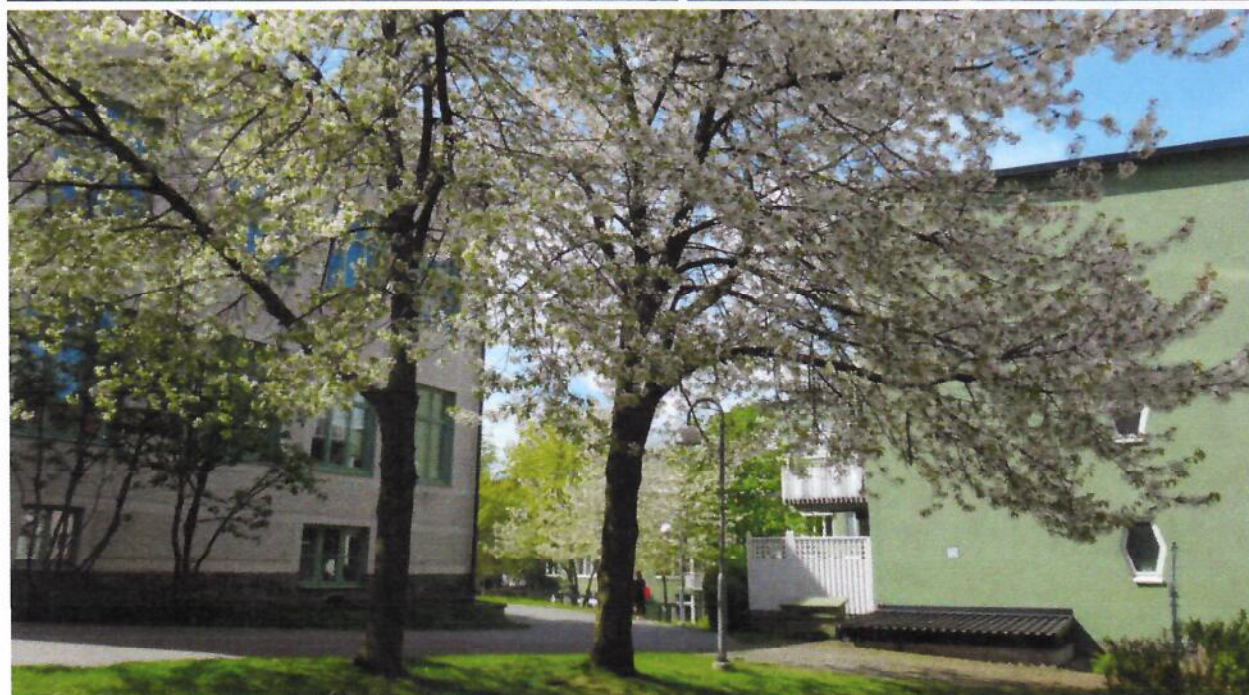


 *Bo centralt i parkmiljö*
SPIIKENS BACKE

Årsredovisning

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488

2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Noter.....	15
Bilagor	
Ordlista	
Nyckeltal	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Spiikens Backe får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10. Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns sex byggnader, varav två är äldre skolhus ombyggda till bostäder och fyra är yngre bostadshus. Tillsammans innehåller de 124 bostäder och fyra lokaler. Av lokalerna är en bostadsrättslokal (Sundbybergs Museum & Arkiv). De yngre byggnaderna är uppförda 1998 - 1999 och de äldre är ombyggda samma år.

Fastigheternas adresser är:

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	7 r.o.k.	Summa
11	28	58	15	11	1	124

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser
4	38	3

Total bostadsarea (BOA)	11 032 m ²
Lokalarea verksamhetslokaler	
- museum (bostadsrätt)	586 m ²
- bilskola (hyresrätt)	116 m ²
- förråd (hyresrätt)	60 m ²
Total area verksamhetslokaler (LOA:V)	762 m ²
Total area (BOA+LOA:V)	12 831 m ²

Årets taxeringsvärde	237 487 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	237 487 000 kr

3

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Föreningen 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.

Servitut

Kommunen har ett 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 ägande och skötsel av grusvägen, som ligger i vårt områdes södra del utmed adresserna Fredsgatan 4A och Skolgatan 1, 3 och 5.

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	Solid Fastighetspartner AB
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Stockholm Stadsnät
Klottersanering	Tenal AB
Serviceavtal tak	Nynäs Tak
Serviceavtal takvärme	TLB AB
Fönsterreparationer	Håkansson's Glas AB
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Protector Försäkring
Hushålls-, el- och grovavfall	Sundbybergs Stad, utförs av Urbaser AB
Vatten och avlopp	Sundbybergs Stad
Källsorterat avfall	Ragn-Sells

Styrelse och andra funktionärer

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nyman	Ordförande	2020
Göran Wahlén	Vice ordf. och kassör	2019
Kenneth Bure	Sekreterare	2019
Charlotta Hagström Lindley	Ledamot	2020
Håkan Sandelin	Ledamot	2019
Bo Petersson	Ledamot	2020
David Isaksson, Riksbyggen	Ledamot	Utses av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Walldén Lazo	Suppleant	2019
Mikael Lazo	Suppleant	2019
Linnéa Benktson, Riksbyggen	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Einar Mångs	Förtroendevald revisor	Stämman
Peter Neveling	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	Stämman
Thomas Daae	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Bo Normark	Sammanställande	Stämman
Eva Sundberg		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av två styrelseledamöter i förening.

5

Händelser under året

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador och planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 508 tkr och planerat underhåll för 1 273 tkr. Kostnader för planerat underhåll specificeras under Årets utförda underhåll. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 274 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 507 tkr.

Årets utförda underhåll

Belopp

Byte av takfönster	267 tkr
Stampolning	133 tkr
Byte av glaslistor	171 tkr
Målning av Fönster	301 tkr
Modernisering av hissar	117 tkr
Renovering av granittrappor utomhus	257 tkr
Underhållsadministration	24 tkr

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till 1 020 699 kr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett underskott på 1 580 907 kr. Föreningens likvida medel vid årets slut var ca 0,6 milj. kr, vilket var ca 1 milj. kr mindre än budgeterat. Den enskilt största orsaken till detta var ovanligt många reparationer. Ett exempel är bytet av värmepump, som redovisas senare. I enlighet med styrelsens målsättning amorterades 0,5 milj. kr. Två lån omsattes under mars månad. Av ett lån på 34,25 milj. kr bands 1 milj. kr på ett år för att vara tillgängligt för en årlig amortering. Resterande 33,25 milj. kr bands på fem år och räntan minskade därmed från 3,20 % till 1,47 %. Styrelsen behåller strategin att sprida lånens löptider för att minska ränterisken och kunna utnyttja det låga ränteläget. Föreningens fastighetslån består nu av en portfölj med fem hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter åren 2019, 2020, 2021 och 2023. Vid verksamhetsårets utgång var den genomsnittligt förväntade årsräntan 1,58 % på fastighetslånen 114,5 milj. kr. Ett lån på 34,25 milj. kr med nuvarande ränta 2,22 % ska omsättas i september 2019. Den nya räntan förväntas bli något lägre. Det är dock rimligt att anta att vi nu har nått ränteminimum för våra fastighetslån. Den budgeterade genomsnittsräntan för 2019 är 1,57 %. Genomsnittligt under 2018 har den faktiska räntan varit 1,66 %.

Belopp Milj. Kr	Länetyyp	Ränta	Ränta % 31/12 2018	Räntan bunden till
1,0	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 1-årsränta	0,94	2019-03-01
42,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,2	2020-09-01
34,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	2,22	2019-09-01
33,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,47	2023-03-01
3,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,14	2021-09-01

6

Miljö och långsiktig hållbarhet

Egenkontroll ska enligt Miljöbalken m.fl. regelverk genomföras av alla fastighetsägare och avser att identifiera och åtgärda eventuella hälso- eller säkerhetsrisker för de boende och för entreprenörer som föreningen anlitar. Arbetet med egenkontroller, som inleddes 2016, har utvidgats till fler områden. Ett medel att systematisera arbetet är att ingå kontroll- och serviceavtal. Tanken är att ingå sådana avtal inom områden där styrelsen – nuvarande eller kommande – saknar tillräcklig kompetens eller egna möjligheter att verifiera status. För närvarande finns serviceavtal för kontroll av tak (inklusive taksäkerhet), takvärme (värmekablar i rännor och stuprör), takskotning, lekplatsredskap, rökluckor, hissar, garageport, värmepump och för skyddsrumsbesiktning. Ventilationskontroll upphandlas vid varje enskilt tillfälle (nästa gång 2021) liksom spolning av avloppsstammar.

Den radonmätning som inleddes under uppvärmningssäsongen 2015 - 2016, men inte kunde slutföras på grund av alltför få återlämnade mätidosor, slutfördes under uppvärmningssäsongen 2017 - 2018. Slutresultatet av mätningen blev att radonhalten i alla lägenheter understiger det etablerade gränsvärdet 200 Bq/kbm. Kommunen godkände resultatet.

Bränder är lyckligtvis sällsynta i flerfamiljshus, men kan vara förödande då de inträffar. Styrelsen avser att fortsätta vidta åtgärder för att få bort brandfarlig materiel och möjliga hinder vid utrymning och räddningsinsatser i trapphus och korridorer. Instruktion om åtgärder vid brand har satts upp i alla trapphus och årets julkalpp från styrelsen till alla medlemmar var en brandvarnare med 10-års batteri. Brandskyddsbesiktningen 2018 visade att ordningen har blivit bättre – men inte tillräckligt bra – jämfört med 2017. Mängden kvarlämnat brandfarlig materiel – barnvagnar, leksaker, kläder och dylikt – har minskat, men det finns fortfarande utrymme för förbättringar.

Det är viktigt att hålla fortsatt stort fokus på källsortering. Avfallstaxorna för hushålls- och grovavfall ökar under 2019. Att då källsortera alla fraktioner, som vi gör, leder till att vi via Riksbyggen kan få ett förmånligt lägenhetsavtal med Ragn-Sells och hålla den kostnaden så låg det går.

Flerårsöversikt

	Ekonomisk plan	2014	2015	2016	2017	2018
Fastighetslån, tkr	110 400	116 500	116 000	115 500	115 000	114 500
Rörelsens intäkter, tkr		9 821	9 731	9 877	9 756	9 777
Resultat före avskrivningar, tkr		890	3	528	596	1 020
Soliditet		36%	36%	36%	35%	35%
Balanslikviditet		127%	104%	106%	87%	48%
Belåningsgrad lån/taxeringsvärde, %		50	50	49	49	48
Lån, kr/total yta	9 409	9 797	9 792	9 750	9 707	9 665
Betald ränta, tkr	6 651	2 857	2 461	2 396	2 414	1 910
Genomsnittsränta, %	6,0	2,45	2,12	2,07	2,10	1,66
Ränta/total intäkt, %	62	29	25	24	25	19,50
Årsavgift, kr/kvm bostadsarea	700	796	786	786	786	786
Antal överlåtelse		27	14	7	9	12
Försäljningspris, kr/ kvm bostadsarea	7 223	39 656	41 544	56 839	56 659	52 103

Trädgårdsgruppen - en grupp frivilliga trädgårdsintresserade medlemmar – kompletterar markskötseln i föreningen med extraplanteringar av lökar och växter på området. De planerar till exempel krukorna utanför entréerna vår, sommar och höst. Under hösten 2018 genomfördes en omfattande plantering av tulpanlökar både i backen utmed Skolhuset, mellan Skolgatan 3 och 5 samt i slänten ned mot Gröna huset.

Föreningen försöker underlätta för medlemmar att använda cykel. Ett modernt cykelställ med fastlåsningsmöjligheter installerades på gården framför entrén Vegagatan 11 och plattläggningen utvidgades något. Det blev både utrymmeseffektivt och mycket prydligt. I cykelrummet Skolgatan 3 har cykelställ med lyfthjälper installerats för att utnyttja ytor och utvärdera nyttan med lyfthjälper. Under det kommande året ska styrelsen också påbörja planeringen för att installera laddboxar i garaget i syfte att underlätta för medlemmar med eldrivna bilar.

Verksamhet

Tre av de större projekten som upphandlades 2017 genomfördes under 2018. Ungefär hälften av de ca 200 fönstren i Skolhuset målades om. Den andra hälften kommer att målas under 2019. Bytet av åtta takfönster i Skolhuset – och igensättning av ett gammalt fönster i ett fläkrum – genomfördes också under året. Taket på ABF-huset försågs med ny underlagspapp och nytt tegel liksom nya hänggrännor och stuprör. I skrivande stund kvarstår endast viss komplettering av taksäkerhetsanordningar. Taket under pappan visade sig vara av mycket god kvalitet. Det gamla teglet hade legat sedan huset byggdes på 1940-talet och det nya borde hålla ytterligare minst sextio år.

Värmepumpen, som återvinner värmen i frånluften från husen och återför den i radiator- och varmvatten, slutade fungera årets sista månader. Byte av pump var preliminärt planerat till 2020, varför ett byte något år tidigare skulle minska den budgeterade likviditeten. Efter felundersökning och analys beslutade styrelsen att den ekonomiskt bästa åtgärden ändå skulle vara att byta ut den mot en ny. En ny pump installerades och driftsattes under december. Den nya värmepumpen har bättre verkningsgrad och kommer tillsammans med ny styr- och reglerutrustning att kunna minska uttaget av fjärrvärme.

Modernisering av hissarna för att tillgodose säkerhetskrav från myndigheter är nu genomförd för alla 14 hissar i och med att de två sista moderniserades under året. Förberedelser inleds nu för den radikala ombyggnad av alla hissar, som förutses i den övergripande underhållsplanen. Ombyggnad av hissen Skolgatan 7 är redan beställd och ska genomföras under 2019. Det är den hiss som orsakat de boende mest besvär och föreningen störst underhållskostnad.

Loftgångsmattorna i Skolgatan 1, 3 och 5 har länge förorsakat problem framför allt då de blir mycket hala på vintern. Det har varit svårt att hitta en lösning som både var långsiktigt hållbar och ekonomiskt rimlig för föreningen. Vi räknar med att vi nu kan genomföra en lösning som dämpar stegljuden och inte blir såphal på vintern och dessutom ekonomiskt rimlig. De lösa mattorna tas bort. Den gamla beläggningen fräses ner och gummiastfalt läggs ut på det sätt som den används på lekplatser och löparbanor.

Trapphusen i Skolhuset är ursprungliga och värda att bevara, varför styrelsen har velat gå varligt fram med reparationer. De är på sina ställen ordentligt slitna och styrelsen har nu beställt utbyte av klinker i entrén till Skolgatan 9. Originalklinker finns inte att tillgå, men de som nu beställts är lika de gamla och kommer att passa in i stilen. Några av de mest slitna sättstegen i trappen innanför entrén repareras också. Trappen mot Gröna huset fräschas upp, då gammalt bruk och betong putsas bort och några plansteg nytillverkas.

Vattenskador är mycket kostsamma för den det drabbar och för föreningen. Under 2018 har det bara varit en vattenskada, vilket är det lägsta antalet på flera år. Det är viktigt att var och en tar sitt underhållsansvar för vattenlås, golvbrunnar och vitvaror på allvar. Föreningen låter vart tredje till fjärde år göra högtrycksspolning i förebyggande syfte av alla vattenlås och golvbrunnar och av samtliga avloppsstammar och stück till kommunens ledningar. Entreprenören rapporterade efter spolningen i september 2018 att märkliga installationer hade påträffats i flera lägenheter, t.ex. avlopp med bakfall. Styrelsen avser följa upp detta under 2019 så att de åtgärdas för att förebygga vattenskador.

I samband med att värmepumpen havererade i oktober ökade föreningens energiuttag av fjärrvärme från Norrenergi. Förutom att det bidrog till att driftskostnaderna ökade blev en relevant jämförelse med föregående års energiuttag och kostnad omöjlig. Baserat på vad expertisen säger, förväntar vi oss en märkbar minskning i värmekostnaden med den nya värmepumpen och dess nya styr- och reglerinstallationer.

Detaljplaneändringen rörande fastigheterna Spiken 11 och Spiken 12 (Järnvägsgatan 54 och Järnvägsgatan 56) vann slutligen laga kraft i och med att Mark- och Miljödomstolen avslag överklaganden från enskilda boende i föreningen och från vägsamfälligheten. Detaljplanen tillåter fastighetsägarna att uppföra var sitt gårdshus. I slutet av 2018 har ansökan om bygglov för gårdshuset lämnats in till kommunen av fastighetsägarna.

Planerade insatser de närmaste åren

Fokus för föreningen de närmaste åren är fortsatt att underhålla och investera i mark och byggnader så att de behåller sitt värde och sin trevnad för alla boende i föreningen. Exempel på detta har redan nämnts: Varsam upprustning av trapphallar i Skolhuset, resterande fönster i Skolhuset målas om och loftgångsmattorna i Parkhusen byts ut. Dessutom påbörjas den radikala ombyggnad av alla hissar som enligt underhållsplanen ska ske inom en tioårsperiod genom att bygga om hissen Skolgatan 7. Förutom att öka driftsäkerheten ger det möjlighet att spara reservdelar, som kan behövas vid akuta fel i övriga hissar. Hisstillverkaren har fortfarande monopol på reservdelar till våra hissar, vilket leder till onödigt långa leveranstider och höga kostnader. Vid ombyggnaden av hissen i Skolgatan 7 kommer öppna standarder att användas, vilket gör att tjänster och material fortsättningsvis kan upphandlas i konkurrens.

Kostnadskontroll är ett nödvändigt inslag i vardagsarbetet för att kunna hålla nere boendekostnaderna. Vi hoppas att varje bostadsrättshavare ska bidra genom att betrakta och behandla föreningens mark och hus som vore det ens egna, vilket de också i något avseende är. Risker för vattenskador och problem med vattenlås, golvbrunnar och läckande vitvaror har redan nämnts. Andra exempel är behovet av försiktighet med de målade väggarna i trapphus och korridorcr liksom att källsortera.

Styrelsen försöker hela tiden identifiera investeringar som på sikt ger besparingar. Avgörande för när sådana kan göras är likviditetsflödet, eller med andra ord att det finns pengar i kassan. Värmesystemet är redan nämnt. Nästa steg på det området kommer sannolikt att bli utbyte av värmväxlarna, som överför energi från fjärrvärmens till vårt eget system. Där har det skett en markant teknisk utveckling och våra 20 år gamla växlare bör bytas mot sådana med betydligt högre verkningsgrad.

En kostnadsbesparande investering som för närvarande undersöks är att bygga om en del eller alla lampetter i trapphusen för att de ska kunna förse med LED-lampor. Vi vinner mindre elförbrukning och längre brinntider och därmed lägre bytesfrekvens. Dessutom kommer ljusfärgen att bättre kunna anpassas till takbelysningen.

En annan potentiell kostnadsbesparing är Individuell Mätning och Debitering av el (IMD). Den innebär att alla enskilda elavtal sägs upp och alla fasta avgifter försvinner (125 x ca 1500 kr/år). All el till föreningens medlemmar levereras i stället via föreningens fastighetsabonnemang. Genom individuell mätning debiteras medlemmarna för sin egen förbrukning. Erfarenheter från andra som gjort sådana omläggningar tyder på att investeringen är återbetald inom 2-3 år. Besparingen kommer medlemmarna direkt till del medan investeringen görs av föreningen. Ett annat identifierat område är digitalisering av låssystem och bokningssystem, vilket förväntas förenkla för medlemmarna och minska underhållskostnaderna. Digital bokning av lokaler, portlåsning och porttelefoner kan 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. Som nämnts framgår också av den långsiktiga underhållsplaneringen att en mer radikal och tämligen kostsam ombyggnad av föreningens alla hissar kan bli nödvändig inom en tioårsperiod.

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 sin boendemiljö 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.

För att bidra till ökad trevnad rustas grillplatsen på gården framför Gröna Huset upp. En ny grill har köpts in och ställs ut i vår. Ytterligare ett bord ska skaffas. En elstolpe har satts upp för att el-tändare ska kunna användas i stället för tändvätska vid grillning.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7). Genomsnittligt försäljningspris var 52 103 kr/kvm. Föreningens samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen genomförde ordinarie årsstämma den 10 april 2018. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden och 42 nyhetsbrev har distribuerats. På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlemsengagemang

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Gruppen med trapphusombud 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 de boende skulle vilja bidra med i föreningens skötsel. Dess arbete är mycket uppskattat bland föreningens medlemmar. Det ökar trivseln och minskar föreningens kostnader genom att den sköter en del av både underhåll och nyanläggningar i föreningens kvarter.

Vårstädningen organiserades av tradition av styrelsen. Ett fyrtiotal 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.

GDPR

Den 25 maj 2018 började det nya EU-direktivet GDPR (Dataskyddsförordningen) att gälla, vilket stärker rättigheterna för den enskilde när det gäller personlig integritet. Styrelsen arbetar därför med att anpassa verksamheten utifrån de nya krav som GDPR innebär. Mycket av arbetet kring detta blev genomfört under 2018. Till exempel har s.k. personuppgiftsbiträdesavtal tecknats med berörda leverantörer till föreningen, bland andra Riksbyggen. Under 2019 kommer återstående anpassningar att genomföras. Dit hör regler för användning, gallring och lagring av e-post. All kommunikation inom och med styrelsen ska i fortsättningen ske via föreningens egen domän *spiikensbacke.se* för att undvika användningen av privata e-postadresser, som inte är GDPR-säkrade.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	0	0	4 566 174	-18 871 776	-1 957 839
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 957 839	1 957 839
Reservering underhållsfond				2 507 000	-2 507 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 273 601	1 273 601	
Årets resultat						-1 580 907
Vid årets slut	79 687 000	0	0	5 799 573	-22 063 013	-1 580 907

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-20 829 615
Årets resultat	-1 580 907
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-2 507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 273 601
Summa	-23 643 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning - 23 643 921

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 673 046	9 663 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 502	92 938
Summa rörelseintäkter		9 772 548	9 756 290
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 838 774	-5 576 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 669	-947 552
Personalkostnader	Not 6	-284 217	-225 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 601 606	-2 554 120
Summa rörelsekostnader		-9 447 266	-9 304 250
Rörelseresultat		325 282	452 039
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	3 072	2 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 354	1 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 910 615	-2 414 501
Summa finansiella poster		-1 906 189	-2 409 878
Resultat efter finansiella poster		-1 580 907	-1 957 839
Årets resultat		-1 580 907	-1 957 839

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	176 095 632	178 182 753
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	516 114	0
Pågande ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	495 559	0
Summa materiella anläggningstillgångar		177 107 305	178 182 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		177 139 305	178 214 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 282	1 288
Övriga fordringar	Not 14	213 033	154 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	377 882	373 644
Summa kortfristiga fordringar		600 197	529 685
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	605 328	1 578 923
Summa kassa och bank		605 328	1 578 923
Summa omsättningstillgångar		1 205 525	2 108 608
Summa tillgångar		178 344 829	180 323 361

13

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	5 799 573	4 566 174	
Summa bundet eget kapital	85 486 573	84 253 174	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-22 063 013	-18 871 776	
Årets resultat	-1 580 907	-1 957 839	
Summa fritt eget kapital	-23 643 921	-20 829 615	
Summa eget kapital	61 842 652	63 423 560	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	114 000 000	114 500 000
Summa långfristiga skulder		114 000 000	114 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	500 000	500 000
Leverantörsskulder		948 958	495 858
Skatteskulder		20 224	41 049
Övriga skulder	Not 19	4 715	7 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 028 279	1 355 729
Summa kortfristiga skulder		2 502 177	2 399 801
Summa eget kapital och skulder	178 344 829	180 323 361	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 668 110	8 668 592
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	179 984	170 917
Hyror, garage	476 400	473 960
Hyror, p-platser	21 600	22 298
Hyror, övriga	0	6 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 944	-525
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 400	-9 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-600
Bränsleavgifter, bostäder	11 600	11 600
Debiterad fastighetsskatt-	9 172	4 586
Summa nettoomsättning	9 673 046	9 663 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	53 625	38 742
Övriga ersättningar	26 037	10 528
Fakturerade kostnader	900	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	51
Övriga rörelseintäkter	18 938	36 791
Försäkringsersättningar	0	6 646
Summa övriga rörelseintäkter	99 502	92 938

16

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 273 601	-1 484 323
Reparationer	-508 885	-573 762
Självrisk	-44 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-250 658	-247 930
Försäkringspremier	-124 752	-120 436
Kabel- och digital-TV*	-274 762	-105 024
Pcb/Radonsanering	-5 730	0
Återbäring från Riksbyggen	9 750	19 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-66 648	-32 500
Serviceavtal	-28 805	-18 600
Obligatoriska besiktningar	-120 099	-100 301
Bevakningskostnader	-2 233	-2 176
Snö- och halkbekämpning	-237 888	-328 346
Statuskontroll	0	-3 469
Förbrukningsinventarier	-44 800	-45 958
Vatten	-296 759	-193 622
Fastighetsel	-498 641	-466 427
Uppvärmning	-1 444 642	-1 283 692
Sophantering och återvinning	-222 932	-200 722
Förvaltningsarvode drift	-401 889	-389 260
Summa driftkostnader	-5 838 774	-5 576 648

* Tidigare år redovisades kostnaden för bredband under not 5, IT-kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-476 490	-531 442
IT-kostnader	-8 637	-176 082
Styrelsearvode	-12 106	-11 773
Arvode, yrkesrevisorer	-21 185	-26 815
Övriga förvaltningskostnader	-62 822	-40 867
Kreditupplysningar	-1 575	-2 879
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 985	-17 248
Kontorsmateriel	-7 990	-35 233
Telefon och porto	-14 645	-11 239
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	-36 031	-70 320
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-48 454	-16 679
Summa övriga externa kostnader	-722 669	-947 552



17

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-67 750	-61 200
Sammanträdesarvoden	-63 150	-41 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 564	-83 325
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Sociala kostnader	-55 753	-40 006
Summa personalkostnader	-284 217	-225 931

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 564 741	-2 554 120
Avskrivning Installationer	-36 865	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 601 606	-2 554 120

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	3 072	2 944
Summa resultat från andelar i koncernföretag	3 072	2 944

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 910 189	-2 414 501
Övriga räntekostnader	-426	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 910 615	-2 414 501

Not 10 Byggnader och anläggningar
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	171 703 597	171 703 597
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter	0	0
	189 803 597	189 803 597
Årets anskaffningar		
Byggnader*	999 994	522 374
	999 994	522 374
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 803 591	190 325 971
<i>*Årets anskaffningar för byggnader år 2017 är fr.om. räkenskapsåret 2018 upptagen som en installation se not 11.</i>		
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 143 218	-9 589 098
	- 12 143 218	- 9 589 098
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 564 741	-2 554 120
	- 2 564 741	- 2 554 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 14 707 959	- 12 143 218
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 095 632	178 182 753
Varav		
Byggnader	157 995 632	160 082 753
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	229 000 000	229 000 000
Lokaler	8 487 000	8 487 000
Totalt taxeringsvärde	237 487 000	237 487 000
- varav byggnader	150 298 000	150 298 000
- varav mark	87 189 000	87 189 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer, takvärme	522 374	0
		0
Årets anskaffningar		
Installationer, takvärme	30 605	
	30 605	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	552 979	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, takvärme	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer, takvärme	-36 865	0
	- 36 865	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer, takvärme	-36 865	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 36 865	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	516 114	0
Varav		
Installationer, takvärme	516 114	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Värmepump	495 559	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
64 st. Garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000




Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	20 462	100 435
Andra kortfristiga fordringar	192 571	54 318
Summa övriga fordringar	213 033	154 753

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 379	30 614
Förutbetalda driftkostnader	59 257	211 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 254	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 276	30 319
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 090	62 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 625	38 742
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 882	373 644

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 080	303 846
Transaktionskonto	599 248	1 270 077
Summa kassa och bank	605 328	1 578 923

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	114 500 000	115 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	114 000 000	114 500 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,22%	1900-01-01	34 250 000,00	0,00	0,00	34 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2018-03-01	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2018-03-01	34 250 000,00	-34 250 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2019-03-01	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-09-01	42 500 000,00	0,00	0,00	42 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-01	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	0,00	33 250 000,00	0,00	33 250 000,00
Summa			115 000 000,00	0,00	500 000,00	114 500 000,00

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	2 750
Mottagna depositioner	4 115	4 115
Skuld sociala avgifter och skatter	600	300
Summa övriga skulder	4 715	7 165

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	27 457	27 836
Upplupna driftskostnader	6 563	0
Upplupna elkostnader	17 611	60 412
Upplupna värmekostnader	201 948	0
Upplupna kostnader för renhållning	16 102	198 613
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 065
Upplupna styrelsearvoden	155 086	110 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	222 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	563 512	710 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 028 279	1 355 729

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	117 500 000	117 500 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 2019-08-12
Ort och datum

Bengt Nyman
Bengt Nyman

Kenneth Bure
Kenneth Bure

Göran Wahlén
Göran Wahlén

Charlotta Hagström Lindley
Charlotta Hagström Lindley

Håkan Sandelin
Håkan Sandelin

Bo Petersson
Bo Petersson

David Isaksson
David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14.

Peter Neveling
Peter Neveling

Einar Mångs
Einar Mångs

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 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalde revisorns 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 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 misstag.

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 revisions sed i Sverige. Den auktoriserade revisorns mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar sig 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 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 i tillämpliga delar enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Den förtroendevalde revisorns mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att 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 2018-01-01 -- -- 2018-12-31 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.

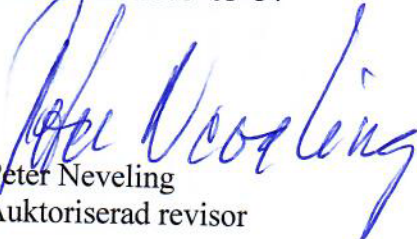
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2019-03-14


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Sundbyberg 2019-03-14


Einar Mångs
Förtroendevald 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.

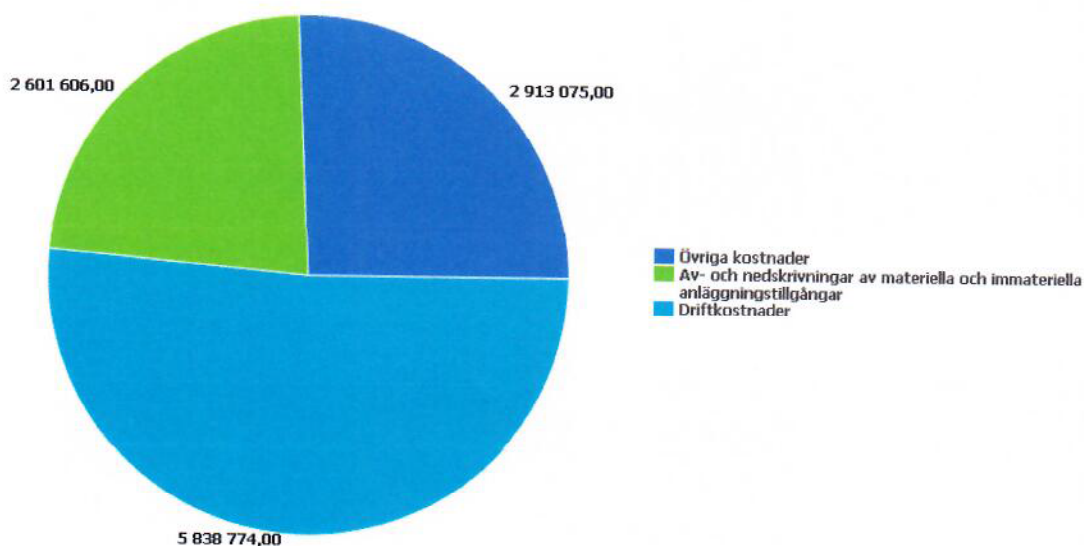
Underhållsplan

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

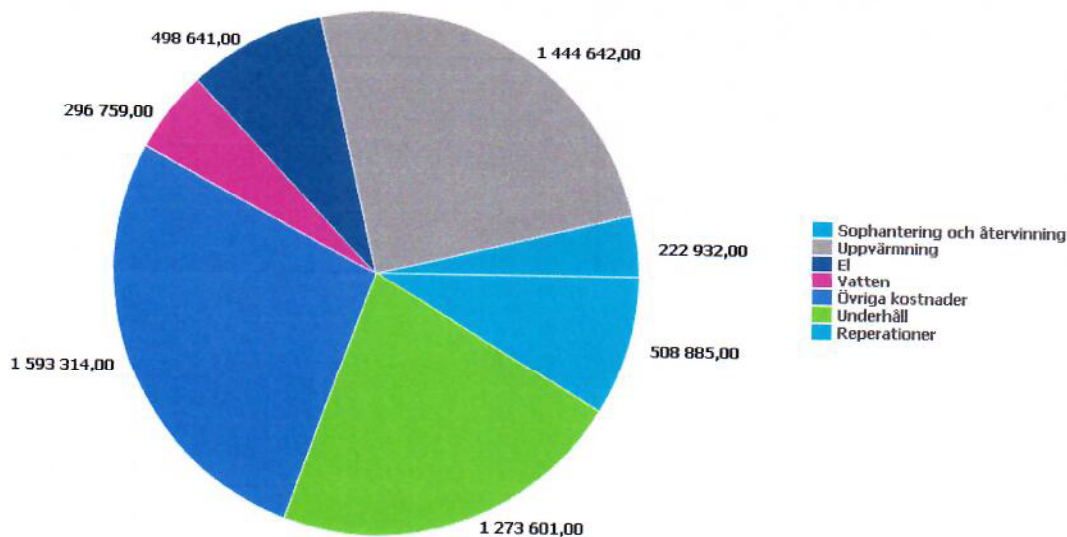
Kostnadsfördelning

Belopp i SEK	2018	2017
Driftkostnader	5 838 774	5 576 648
Övriga externa kostnader	722 669	947 552
Personalkostnader	284 217	225 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 601 606	2 554 120
Finansiella poster	1 906 189	2 409 878
Summa kostnader	11 353 455	11 714 128



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	15 813	27 319
Trädgårdsskötsel grundavtal	121 770	119 035
Trädgårdsskötsel extra debiterat	71 081	14 911
Pcb/radon	5 730	0
Rabatt/återbäring från RB	-9 750	-19 900
Systematiskt brandskyddsarbete	66 648	32 500
Serviceavtal	28 805	18 600
Inre skötsel/städ, grund	193 226	195 358
Inre skötsel/städ, extra	0	32 638
Obligatoriska besiktningkostnader	85 514	85 863
Hissbesiktning	34 585	14 438
Statuskontroll	0	3 469
Bevakningskostnader, jour	2 233	2 176
Snö- och halkbekämpning	237 888	328 346
Underhåll	1 273 601	1 484 323
Reparationer	508 885	573 762
Självrisk	44 800	0
Fastighetsskatt	250 658	247 930
Försäkringspremier	124 752	120 436
Kabel- och digital-TV	274 762	105 024
Förbrukningsinventarier	44 800	45 958
Vatten	296 759	193 622
Fastighetsel	498 641	466 427
Uppvärmning	1 444 642	1 283 692
Sophantering och återvinning	222 932	200 722
Summa driftkostnader	5 838 774	5 576 648



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet