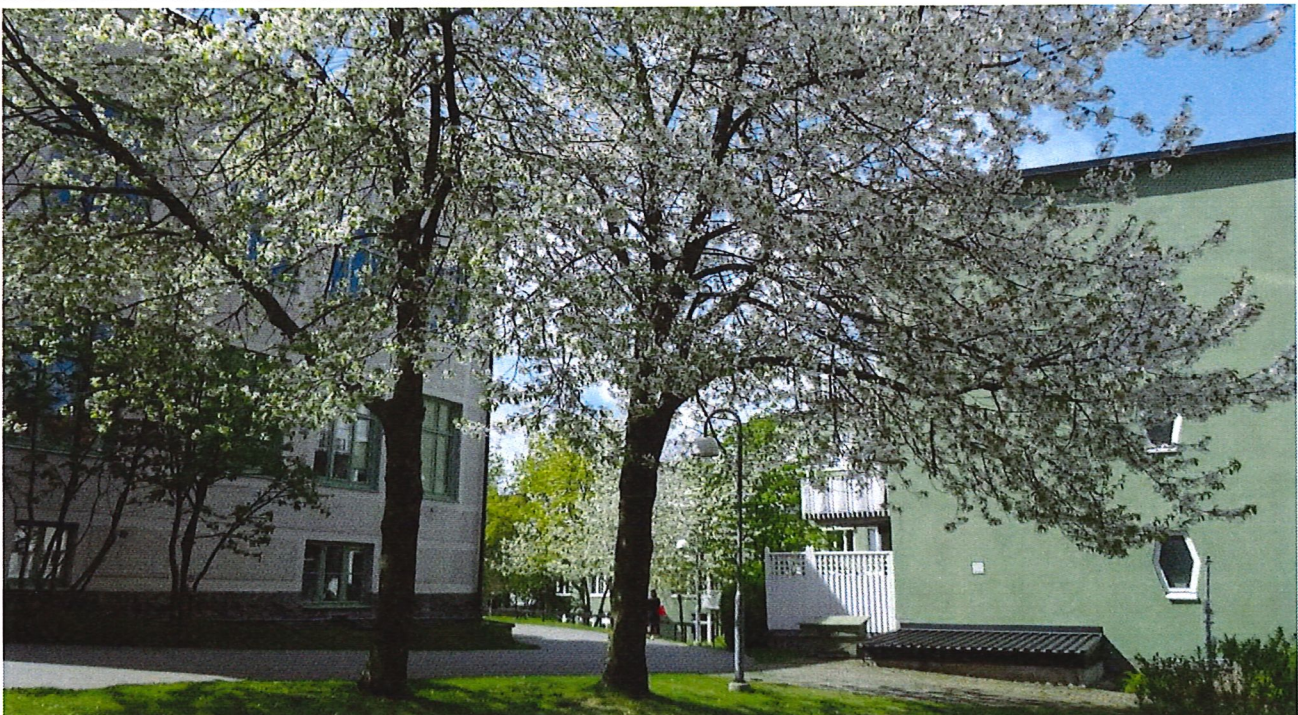


 *Bo centralt i parkmiljö*
SPIIKENS BACKE

Årsredovisning

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Balansräkning	13
Noter	14

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Spiikens Backe
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen 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
Total tomtarea	12 358 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)	11 794 m ²
Garage	1 017 m ²
Årets taxeringsvärde	288 136 tkr
Föregående års taxeringsvärde	237 487 tkr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Servitut

Kommunen har ett avtalsservitut som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över föreningens mark till Sturegatan. Föreningen har i exploateringsavtalet för fastigheten ålagts av kommunen att utan särskild ersättning sköta drift och underhåll av gångvägen.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Spiken GA:1 tillsammans med tre bostadsrättsföreningar och två andra ägare av hyresfastigheter utmed Järnvägsgatan. Samfällighetens medlemmar är Brf Duvnäs (Spiken 9), Brf Spiken 10, Wåhlins Fastigheter AB (Spiken 11), Alferan Förvaltnings AB (Spiken 12), Brf Spiken 13 och Brf Spiikens Backe (Spiken 14), 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Svensk Markservice AB	Markskötsel
Norrenergi	Fjärrvärme
Svensk Naturenergi AB	Elenergi
Vattenfall	Elnät
Skarings Fönsterputs och Städ AB	Lokalvård
S.t Eriks Hiss	Hisservice
Solid Fastighetspartner AB	Takskottning
Com Hem	Kabel-TV
Stockholm Stadsnät	Bredband
Tenal AB	Klottersanering
Nynäs Tak	Serviceavtal tak
TLB AB	Serviceavtal takvärme
Berglunds Glas AB	Fönsterreparationer
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Sundbybergs Stad, utförs av Urbaser AB	Hushålls-, el-och grovavfall
Sundbybergs Stad	Vatten och avlopp
Ragn-Sells	Källsorterat avfall
Skyddsrumsspecialisten	Serviceavtal skyddsrum
Motumport AB	Serviceavtal garageport
Länsparkering Bevakning AB	Parkeringsövervakning
Storegate AB	Datalagring

Styrelse och andra funktionärer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nyman	Ordförande	2020
Göran Wahlén	Kassör Vice ordf.	2021
Kenneth Bure	Sekreterare	2021
Håkan Sandelin	Ledamot	2021
Bo Petersson	Ledamot	2020
Pontus Hagström	Ledamot	2020
David Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Walldén Lazo	Suppleant	2020
Mikael Lazo	Suppleant	2020
Linnea Benktson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor Förtroendevald	Stämman
Ingrid Stenbeck	revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor Förtroendevald	Stämman
Einar Mångs	revisor	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Bo Normark sammankallande	Sammanställande	Stämman
Eva Sundberg		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och 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 786 tkr och planerat underhåll för 2 107 tkr inklusive aktiverade åtgärder för avskrivning med 652 tkr enligt not 10 och 11. Underhållskostnaderna specificeras i nedanstående tabell. "Årets utförda underhåll". Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 2 300 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 802 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning. Det innebär att vid underhåll som är ett utbyte av en komponent aktiveras ersättningskomponenten och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fasad och balkongarbeten	474
Fönster	207
Markplattor/ stenarbeten	45
Trapphus	168
Loftgångar	512
Underhållsadministration	50
Värmepump*	183
Modernisering av hissar	468
Summa:	2 107

*Totala anskaffningskostnaden för värmepumpen uppgick till 678 622:- vara 495 559:- anskaffades under år 2018.

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till 948 494kr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott på -1 710 480 kr.

Underhållet blev mer kostsamt under 2019 än budgeterat (ca 0,5 milj. kr över budget), vilket orsakats av att några större projekt krävde akuta insatser eller mer insatser än planerat. Balkongfönsterinfästningar på det gröna huset framför allt på de översta våningarna, gummimattorna i loftgångarna och värmepumpsbytet vid årsskiftet 2018/2019 var de projekt som bidrog mest till överdraget. För att stärka likviditeten tecknade föreningen ett ett-års Stiborlån på 1 milj. kr (till räntan 0,44 %).

I övrigt omsattes två lån under året. I mars omsattes ett lån på 1 milj. kr till ett 90-dagars lån för att tillåta amortering senare under året. Styrelsen behåller strategin att sprida lånens löptider för att minska ränterisken och kunna utnyttja det låga ränteläget. I september omsattes vidare ett lån på 34,25 milj. kr med räntan 2,22 % till ett nytt lån med fem års fast ränta av 0,81 %. I slutet av året amorterades i enlighet med vår strategi 0,5 milj. kr. Föreningens fastighetslån består vid årsskiftet av en portfölj med sex hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter under åren 2020, 2021, 2023 och 2024. Likviditeten vid årets slut var ca 1,4 milj. kr, vilket var i linje med de senaste prognoserna, men ca 1 milj. kr mindre än budgeterat vid årets början.

Belopp Milj. Kr	Lånetyyp	Ränta	Ränta % 31/12 2019	Räntan bunden till
0,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 3-mån. ränta	0,81	2020-03-03
1,0	Hypotekslån Handelsbanken	3 mån. Stibor + bankmarginalen	0,44	2020-08-21
42,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,20	2020-09-01
34,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	0,81	2024-09-01
33,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,47	2023-03-01
3,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,14	2021-09-01

Vid verksamhetsårets utgång var den genomsnittligt förväntade årsräntan 1,15 % på fastighetslånen 115 milj. kr. Den budgeterade genomsnittsräntan för 2020 är 1,15 %. Genomsnittligt under 2019 har den faktiska räntan varit 1,43%.

Miljö och långsiktig hållbarhet

Egenkontroll ska enligt Miljöbalken och andra 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 för att systematisera arbetet är att ingå kontroll- och serviceavtal. Tanken är att ingå sådana avtal inom områden där styrelsen saknar tillräcklig kompetens eller egna möjligheter att verifiera läget. För närvarande finns serviceavtal för tak (inklusive taksäkerhet), takvärme (värmekablar i rännor och stuprör), taksköttning, rökluckor, hissar, garageport, skyddsrum, ventilationskontroll och värmepump (köldbärare). Kontroller kan även genomföras inom ramen för löpande serviceavtal, som kontroll av föreningens lekplatser. Egenkontroller genomförs en gång per år, i en del fall en gång per kvartal med extern hjälp.

En radonmätning genomfördes under uppvärmningssäsongen 2017 - 2018. Resultatet 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 fortsätter med inspektioner och åtgärder för att få bort brandfarligt material och möjliga hinder vid utrymning och räddningsinsatser i trapphus och korridorer. Instruktioner om beteende vid brand har satts upp i alla trapphus. Brandskyddsbesiktningar 2019 visade att läget långsamt blivit bättre. Mängden kvarlämnat, brandfarligt material – 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 ökade under 2019. Att då källsortera alla fraktioner, som vi gör, leder till att föreningen via Riksbyggen kan ha ett förmånligt lägenhetsavtal med Ragnsells AB för avfall och kan hålla den kostnaden så låg det går.

Trädgårdsgruppen - en grupp frivilliga trädgårdsintresserade medlemmar – utför i dialog med markskötsel företaget (Svensk Markservice) vissa egna kompletteringar av planteringar och buskbeskärningar. De sköter till exempel vår-, sommar- och höstplanteringarna i krukorna utanför entréerna.

Föreningen försöker underlätta för medlemmar att använda cykel. Ett modernt cykelställ med fastlåsningsmöjligheter finns på gården framför entrén Vegagatan 11. I cykelrummet Skolgatan 3 har cykelställ med lyfthjälper installerats för att utnyttja ytor och för att styrelsen ska kunna utvärdera nyttan med lyfthjälper. Erfarenheterna av båda investeringarna är goda och fler planeras.

Inför en eventuell framtida installation av laddboxar för elbil i garaget planerar styrelsen iordningställa laddstolpar för medlemmar vid parkeringsplatserna utanför Skollhuset.

Verksamhet

Styrelsen fokuserar och lägger mycket energi på underhållet av föreningens mark och byggnader, både för att upprätthålla det ekonomiska värdet, som är avgörande för bankens bedömning av lånevillkoren och för att bevara den trevnad som boende vill uppleva. De tekniska installationerna är nu ca 20 år gamla och vissa fastighetskomponenter i Skolhuset är mer än 120 år gamla.

Ett tiotal större underhållsprojekt upphandlades och genomfördes i styrelsens regi och under 2019. Hissen i Skolgatan 7 genomgick en radikal ombyggnad till öppna standarder. Det är den hiss som hittills orsakat de boende mest besvär och föreningen störst underhållskostnad. En sådan radikal, tämligen kostsam ombyggnad per år under minst en tioårsperiod framåt ligger i den långsiktiga underhållsplanen för alla fjorton hissarna. Ombyggnad till öppen standard kommer att kunna minska underhållskostnaden för hissarna avsevärt.

Andra steget av ommålningen av Skolhusets ca 200 gröna fönster (karm och ytterbåge) genomfördes. I allmänna utrymmen i Skolhuset målades dessutom mellan bågarna. Bostadsrättshavarna kunde i samband därmed på egen bekostnad få sina innerbågar målade. I samband med omläggningen av ABF-husets tegeltak förbättrades också taksäkerheten med en vajer med löptrissa för takarbeten och en ny godkänd uppstigningslucka.

Loftgångsmattorna i Skolgatan 1, 3 och 5 fick äntligen en ny beläggning av gummiastfalt som frästs ner i underlaget. Resultatet ser ut att ha blivit mycket bra.

En varsam renovering av trapphallar i Skolgatan 7/9 har inletts. Ny golvklinker har lagts i samma stil som de ursprungliga nedslitna plattorna i entrén till Skolgatan 9. Resultatet blev mycket lyckat. Vidare har några av de mest slita planstegen bytts och några sättsteg har spacklats och målats. Dessa renoveringar är tänkta att fortsätta under 2020 och 2021.

Till uppsnygning av trapphus kan vi även räkna utbyte av armaturer och ljuskällor till LED-belysning i lampetterna i alla trapphus. Förutom att det förbättrar ljusmiljön innebär de på sikt en betydande kostnadsbesparing. LED-lampor drar mindre ström och kräver mycket mindre underhåll.

Under året fortsatte moderniseringen av värmesystemet. Den inleddes ett år tidigare än planerat i och med att värmepumpen havererade och måste bytas ut vid årsskiftet 2018/2019. Fortsatt utbyte av slitna komponenter ligger i planen för 2020. Inledningen av värmesäsongen under hösten 2019 visar på obalanser i uppvärmningen av husen. Ett projekt för att analysera och hållbart åtgärda dessa påbörjades under 2019. Förväntan är att åtgärder ska ge både bättre kontroll av värmekomforten i lägenheterna och en besparing på fjärrvärmekostnaden.

Det mest omfattande och sannolikt för föreningen mest kostsamma underhållsprojektet under året har varit utbyte av vissa fuktskadade balkongfönsterelement och fasadpartier framför allt vid de översta balkongerna utan tak i det Gröna huset. Vid bytet måste tätning mellan karmar, stomme och putsvägg förstärkas och delvis göras om. Problemet upptäcktes i samband med underhållsbesiktningen våren 2019. Kostsamma reparationer inleddes under sommaren 2019 och kommer att fortsätta 2020 och sannolikt några år framöver. En besiktning av Parkhusen visar samma typ av problem men i mindre omfattning.

Vattenskador är mycket kostsamma för den det drabbar och för föreningen. Den positiva trenden de senaste åren bröts tyvärr då en omfattande vattenskada inträffade i början av året i en lägenhet på översta våningen i Skolgatan 5A. Vattenskadan kom att omfatta alla fyra lägenheter under varandra i trapphuset. Det var uppenbarligen en olyckshändelse och drabbade ett antal familjer hårt. Det utdragna renoveringsprojektet illustrerar vikten av att alla tar sitt underhållsansvar för egna installationer, vattenlås och golvbrunnar på allvar. Föreningen låter vart tredje till fjärde år göra högtrycksspolning i förebyggande syfte av alla lägenhetsavlopp och samtliga avloppsstammar och stick till kommunens ledningar.

Den första juli 2019 infördes lagstiftning som förbjuder rökning på allmän plats. Fastighetsägare åläggs att informera om och märka upp dessa områden. Styrelsen har ombesörjt det, men avser att göra ett omtag för att få en snyggare skyltning. En del trevliga sittplatser och soffor finns runt om på föreningens område. Styrelsen har låtit omdisponera några parkbänkar och koncentrerat dem till de ytor och delar av området där föreningens medlemmar vanligtvis uppehåller sig. För att öka känslan av trygghet förstärks belysningen vid "Vikingakullen" och i loftgångarna.

Efter en del problem med trappstädningen sades lokalvårdsavtalet upp och en upphandling genomfördes. Fem anbud togs in och efter värdering av kostnad och kvalitet beslutade styrelsen tilldela Skarings Fönsterputs och Städ AB uppdraget med start den 1 januari 2020.

Periodvis har boende i föreningen upplevt problem med olovlig parkering/nattparkering på föreningens ytor både av privatbilar och entreprenörsbilar. För att förbättra situationen sades avtalet med Länsparkeringar upp för omförhandling och anbud togs in från andra övervakningsföretag och värderades. Styrelsen beslutade sedermera att tills vidare ge Länsparkeringar förnyat förtroende. Alla uppmanas att vara uppmärksamma på parkeringsförbudet och att också alltid påpeka för sina eventuella entreprenörer att p-förbud gäller på föreningens gård.

Ägarna till fastigheterna Järnvägsgatan 54 (Wählins Fastigheter) och Järnvägsgatan 56 (Alferan) fick bygglov för nya gårdshus söder om grusvägen och dessa började byggas. Samfällighetsföreningen Spiken GA:1, som förvaltar grusvägen har nu utökats med två medlemmar (Wählins Fastigheter och Alferan). I övrigt ingår sedan starten 2011 Brf Duvnäs, Brf Spiken 10, Brf Spiken 13 och Brf Spiikens Backe i samfälligheten. Ordförande för samfällighetsstyrelsen är för närvarande en representant från Brf Spiikens Backe.

Planerade insatser de närmaste åren

Fortsatt fokus för styrelsen de närmaste åren är som vi framhållit att underhålla och investera i mark och byggnader både för att utveckla värdet av fastigheten och trevnaden att bo i föreningen. Några exempel på stora projekt har redan nämnts. Utbyte av vissa balkongfönsterelement och reparation av fasader framför allt på de översta våningarna av Gröna Huset har inletts och kommer att dra ut över flera år. Sannolikt bör någon typ av tak byggas över de översta balkongerna, vilket kräver ett stämmobeslut. Vissa underhållsåtgärder kommer att krävas även för Parkhusen.

Utbyte av vissa komponenter och andra uppdateringar av värmesystemet för att garantera god värmekomfort till lägsta kostnad i alla hus på alla våningar pågår och ligger högt på prioriteringslistan. Föreningen har sedan start ett komplext låssystem som ägs av ASSA med metallnycklar till samtliga lås och koddosor till alla ytterportar. Under åren har skalskyddet förstärkts med byte av cylindrar i alla ytterportar. Dessutom har systemet kompletterats med digitala lösningar för speciella behov (garage, källsortering, postboxar.) En upphandling kommer nu att genomföras för att kunna införa ett samordnat, lättanvänt och säkert system för merparten av låsfunktionerna som behövs.

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

Kostnadsbesparing i vid bemärkelse skulle även kunna uppnås med införande av IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el. Det skulle innebära att alla enskilda elavtal sägs upp och att alla fasta lägenhetsavgifter försvinner (124 x ca 1500 kr/år). All el till föreningens medlemmar skulle i stället kunna levereras via föreningens fastighetsabonnemang. Genom individuell mätning debiteras medlemmarna för sin egen förbrukning. Erfarenheter från andra som gjort sådana omläggningar tyder på att investeringen kan vara lönsam inom 2 - 3 år. Besparingen med en sådan lösning kommer lägenhetsägaren till del direkt medan investeringen görs av föreningen. Ett eventuellt införande kräver ett stämmobeslut och upphandlingen som inleddes under 2019 slutfördes därför inte med ett entreprenörsväl. Styrelsen fortsätter under 2020 att utreda ett eventuellt införande.

Styrelsen vill även betona att det finns andra framgångsfaktorer än rent ekonomiska för föreningens framtida utveckling. Ditt 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 208 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (2018 – 12 överlåtelse). Genomsnittligt försäljningspris var 52 818 kr/kvm.

Föreningens samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen genomförde ordinarie årsstämma den 9 april 2019. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden och 45 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

Granssamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Syftet med granssamverkan är att öka tryggheten i området och att förebygga inbrott och andra störningar. Föreningens granssamverkan grupp består av tre personer som arbetar med information och med att göra medlemmarna medvetna om vikten av att förebygga stölder och inbrott.

Trädgårdsgruppen bidrar till underhållet av 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. Till exempel ordnades en höststädning med efterföljande korvgrillning. Huvudaktiviteten var en förnygringsbeskrining av föreningens syrener.

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 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 Anpassning av styrelsens verksamhet till Dataskyddsförordningens krav har fortsatt under året. Till exempel har regler för användning, gallring och lagring av e-post upprättats och införts. All kommunikation inom och med styrelsen sker nu via föreningens egen domän *spiikensbacke.se*. Styrelsen har även fastställt en integritetspolicy, som förklarar och förtydligar hur föreningen hanterar personuppgifter och som finns anslagen på föreningens hemsida.

Flerårsöversikt

	Ekonomisk plan	2015	2016	2017	2018	2019
Fastighetsslån (tkr)	110 400	116 000	115 500	115 000	114 500	115 000
Rörelsens intäkter (tkr)		9 731	9 877	9 756	9 777	9 894
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)		3	528	596	511	948
Soliditet (%)		36%	36%	35%	34%	34%
Likviditet (%)		104%	106%	87%	58%	100%
Belåningsgrad lån/tax.värde (%)		50	49	49	48	40
Lån kr/totalyta	9 409	9 792	9 750	9 707	9 707	9 701
Betald ränta (tkr)	6 651	2 461	2 396	2 414	1 910	1 649
Genomsnittsränta (%)	6,0	2,12	2,07	2,10	1,66	1,43
Räntekostnad/total intäkt	62	25	24	25	19,5	16,7
Årsavgift (kr/kvm bostadsyta)	700	786	786	786	786	786
Antal överlåtelser		14	7	9	12	11
(Försäljningspris kr/ kvm bostadsyta)	7 223	41 544	56 839	56 659	52 103	52 818

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	0	0	5 799 573	-22 063 013	-1 580 907
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 580 907	1 580 907
Reservering underhållsfond				802 000	-802 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 455 617	1 455 617	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0					
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 710 480
Vid årets slut	79 687 000	0	0	5 145 956	-22 990 303	-1 710 480

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 643 921
Årets resultat	-1 710 480
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-802 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 455 617
Summa	-24 700 784

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 24 700 784

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 668 573	9 673 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 561	99 502
Summa rörelseintäkter		9 849 134	9 772 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 221 579	-5 838 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 799	-722 669
Personalkostnader	Not 6	-289 995	-284 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 658 974	-2 601 606
Summa rörelsekostnader		-9 958 347	-9 447 266
Rörelseresultat		-64 213	325 282
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 072	3 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		379	1 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 649 718	-1 910 615
Summa finansiella poster		-1 646 268	-1 906 189
Resultat efter finansiella poster		-1 755 296	-1 580 907
Årets resultat		-1 710 480	-1 580 907



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	173 976 204	176 095 632
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 123 940	516 114
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	495 559
Summa materiella anläggningstillgångar		175 100 144	177 107 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		175 132 144	177 139 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		124	9 282
Övriga fordringar	Not 13	6 784	213 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	302 177	377 882
Summa kortfristiga fordringar		309 084	600 196
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 325 811	605 328
Summa kassa och bank		1 325 811	605 328
Summa omsättningstillgångar		1 634 895	1 205 524
Summa tillgångar		176 767 039	178 344 829

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	5 145 956	5 799 573	
Summa bundet eget kapital	84 832 956	85 486 573	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-22 990 303	-22 063 013	
Årets resultat	-1 710 480	-1 580 907	
Summa fritt eget kapital	-24 700 783	-23 643 921	
Summa eget kapital	60 132 173	61 842 653	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	115 000 000	114 000 000
Summa långfristiga skulder		115 000 000	114 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	500 000
Leverantörskulder		274 285	948 958
Skatteskulder		12 122	20 224
Övriga skulder	Not 17	4 717	4 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 343 742	1 028 279
Summa kortfristiga skulder		1 634 866	2 502 176
Summa eget kapital och skulder		176 767 039	178 344 829

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	131
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Installationer	Linjär	30
Restpost	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 660 549	8 668 110
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	183 388	179 984
Hyror, garage	476 000	476 400
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 280	-2 944
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 980	-6 400
Bränsleavgifter, bostäder	11 600	11 600
Debiterad fastighetskatt-	9 172	9 172
Summa nettoomsättning	9 668 573	9 673 046

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	44 816	53 625
Övriga ersättningar	22 216	26 037
Fakturerade kostnader	1 080	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	2
Övriga rörelseintäkter	103 179	18 938
Försäkringsersättningar	54 266	0
Summa övriga rörelseintäkter	225 561	99 502

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 455 617	-1 273 601
Reparationer	-786 945	-508 885
Självrisk	-39 583	-44 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-262 108	-250 658
Försäkringspremier	-138 226	-124 752
Kabel- och digital-TV	-281 102	-274 762
Pcb/Radonsanering	0	-5 730
Återbäring från Riksbyggen	7 600	9 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 372	-66 648
Serviceavtal	-51 492	-28 805
Obligatoriska besiktningar	-187 647	-120 099
Bevakningskostnader	-26 801	-2 233
Snö- och halkbekämpning	-222 032	-237 888
Förbrukningsinventarier	-31 586	-44 800
Vatten	-344 467	-296 759
Fastighetsel	-362 640	-498 641
Uppvärmning	-1 341 072	-1 444 642
Sophantering och återvinning	-281 230	-222 932
Förvaltningsarvode drift	-388 259	-401 890
Summa driftkostnader	-6 221 579	-5 838 774

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-480 979	-476 490
Resekostnader	-365	0
IT-kostnader	-14 203	-8 637
Styrelsearvode	-12 403	-12 106
Arvode, yrkesrevisor	-21 250	-21 185
Övriga försäljningskostnader	-1 350	0
Övriga förvaltningskostnader	-94 032	-62 822
Kreditupplysningar	-2 025	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 013	-24 985
Kontorsmateriel	-6 855	-7 990
Telefon och porto	-11 537	-14 646
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	-14 250	-36 031
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-97 787	-48 452
Summa övriga externa kostnader	-787 799	-722 669

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-57 000	-67 750
Sammanträdesarvoden	-43 000	-63 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-123 375	-94 564
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-63 120	-55 753
Summa personalkostnader	-289 995	-284 217

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 588 178	-2 564 741
Avskrivning Installationer	-70 796	-36 865
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 658 974	-2 601 606

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	3 072	3 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 072	3 072

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 649 579	-1 910 189
Övriga räntekostnader	-139	-426
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 649 718	-1 910 615

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	172 703 591	171 703 597
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter		0
	190 803 591	189 803 597
Årets anskaffningar		
Byggnader	468 750	999 994
	468 750	999 994
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	191 272 341	190 803 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 707 959	-12 143 218
Tillkommande utgifter		0
	-14 707 959	-12 143 218
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 588 178	-2 564 741
Årets avskrivning tillkommande utgifter		0
	-2 588 178	-2 564 741
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 296 137	-14 707 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	173 976 204	176 095 632
Varav		
Byggnader	155 876 204	157 995 632
Mark	18 100 000	18 100 000
Tillkommande utgifter		0
Taxeringsvärden		
Bostäder	279 000 000	229 000 000
Lokaler	9 136 000	8 487 000
Totalt taxeringsvärde	288 136 000	237 487 000
<i>varav byggnader</i>	<i>167 258 000</i>	<i>150 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 878 000</i>	<i>87 189 000</i>

Not 11 Inventarier och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Värmepump*	495 559	0
Takvärme	552 979	522 374
*Föregående år låg beloppet avseende värmepumpen under pågående arbete.	1 048 538	522 374
Årets anskaffningar		
Värmepump	183 063	0
Takvärme	0	30 605
	183 063	30 605
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 231 601	552 979
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Värmepump	0	0
Takvärme	-36 865	0
	-36 865	0
Årets avskrivningar		
Värmepump	-33 931	
Takvärme	-36 865	-36 865
	-70 796	-36 865
Akkumulerade avskrivningar		
värmepump	-33 931	
Takvärme	-73 730	-36 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-107 661	-36 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 123 940	516 114
Varav		
Värmepump	644 691	0
Takvärme	479 249	516 114

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
64st Garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 784	20 462
Andra kortfristiga fordringar	0	192 571
Summa övriga fordringar	6 784	213 033

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 615	31 379
Förutbetalda driftkostnader	48 078	59 258
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 425	140 254
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 789	31 276
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 609	62 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 661	53 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 177	377 882

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	301 383	1 080
Transaktionskonto	1 019 428	599 248
Summa kassa och bank	1 325 811	605 328

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	115 000 000	114 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	115 000 000	114 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2020-06-03	1 000 000,00	0,00	500 000,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2020-08-21	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	33 250 000,00	0,00	0,00	33 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-09-01	34 250 000,00	0,00	0,00	34 250 000,00
Summa			114 500 000,00	1 000 000,00	500 000,00	115 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	4 115	4 115
Skuld sociala avgifter och skatter	602	600
Summa övriga skulder	4 717	4 715

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 879	27 457
Upplupna driftskostnader	0	6 563
Upplupna elkostnader	47 722	17 611
Upplupna värmekostnader	174 178	201 948
Upplupna kostnader för renhållning	2 387	16 102
Upplupna kostnader för administration	16 755	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	190 978	155 086
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 125	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 102	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	820 616	563 512
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 343 742	1 028 279

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	117 500 000	117 500 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Småtorg 2020-02-11
Ort och datum

Bengt Nyman
Bengt Nyman

Göran Wahlén
Göran Wahlén

Bo Petersson
Bo Petersson

David Isaksson
David Isaksson

Kenneth Bure
Kenneth Bure

Håkan Sandelin
Håkan Sandelin

Pontus Hagström
Pontus Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25

Per Engzell
Per Engzell, Auktoriserad revisor

Ingrid Stenbeck
Ingrid Stenbeck, 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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

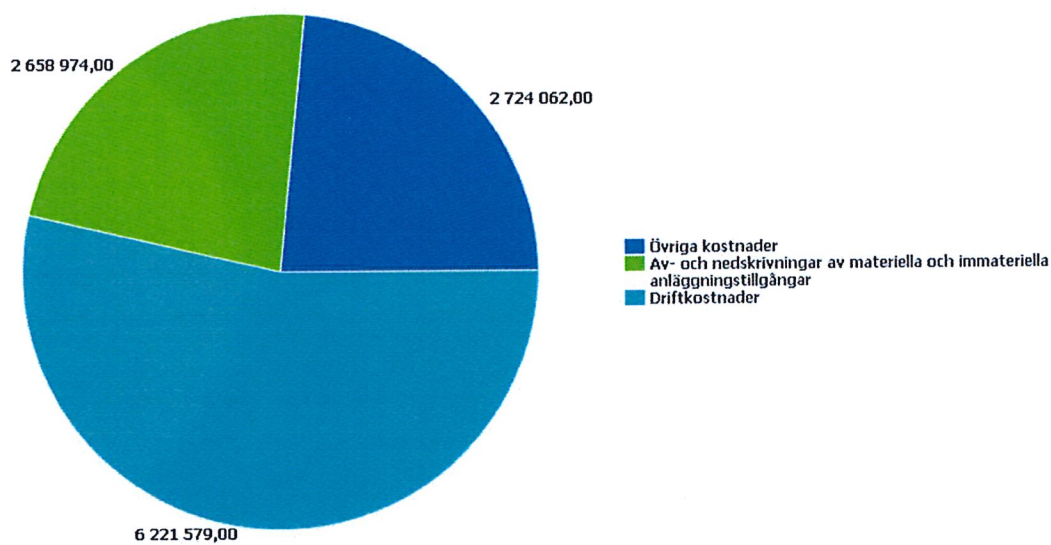
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

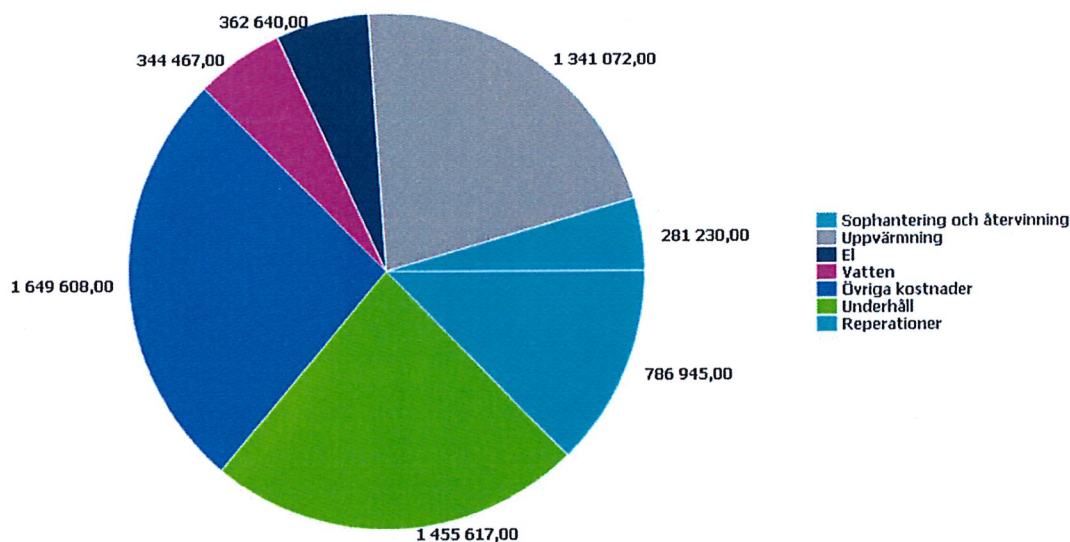
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 221 579	5 838 774
Övriga externa kostnader	787 799	722 669
Personalkostnader	289 995	284 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 658 974	2 601 606
Finansiella poster	1 646 268	1 906 189
Summa kostnader	11 604 615	11 353 455



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	15 813
Trädgårdsskötsel grundavtal	124 810	121 770
Trädgårdsskötsel extra debiterat	35 413	71 081
Självrisk	39 583	44 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	262 108	250 658
Försäkringspremier	138 226	124 752
Kabel- och digital-TV	281 102	274 762
Pcb/radon		5 730
Rabatt/återbäring från RB	-7 600	-9 750
Systematiskt brandskyddsarbete	5 031	66 648
Serviceavtal	74 832	28 805
Inre skötsel/städ, grund	193 226	193 226
Inre skötsel/städ, extra	34 811	0
Obligatoriska besiktningkostnader	70 177	85 514
Hissbesiktning	117 470	34 585
Bevakningskostnader, jour	26 801	2 233
Snö- och halkbekämpning	222 032	237 888
Förbrukningsinventarier	31 586	44 800
Vatten	344 467	296 759
Fastighetsel	362 640	498 641
Uppvärmning	1 341 072	1 444 642
Sophantering och återvinning	281 230	222 932
Underhåll	1 455 617	1 273 601
Reparationer	786 945	508 885
Summa driftkostnader	6 221 579	5 838 774

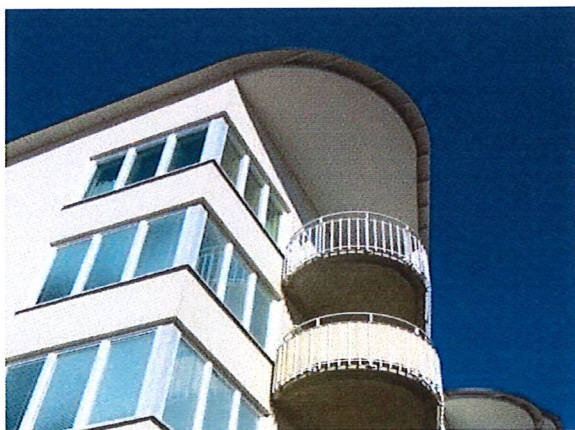


RB BRF Spiikens Backe

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Spiikens Backe i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger 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