

Riksbyggens Brf Spiikens Backe

716421-6488

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009-09-01 - 2010-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-12-02.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spiiken 14, belägen i Sundbybergs kommun, bebyggdes 1998-1999 av PEAB. På fastigheten finns 6 stycken bostadshus, varav 4 är nyproducerade och 2 är ombyggda skolhus, innehållande 124 lägenheter samt 2 lokaler, samtliga lägenheter och en av lokalerna är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
58 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 11 032,5 kvm

Lokal Museet : yta (bostadsrätt) 586 kvm

Lokal Bilskola : yta (hyreslokal) 116 kvm. Löptid till och med 2011-09-30

Avgift per kvadratmeter och år är 750 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-12-01 bestått av:

Ordinarie	Göran Wahlén	Ordförande
	Peter Alvestål	Sekreterare
	Stina Johansson	Kassör
	Olof Larsson	Ledamot
	Stellan Björnlund	Ledamot Riksbyggen

Suppleanter	Bengt Nyman	
	Bo Peterson	
	Hamid Gharechaie	Riksbyggen

Revisorer	
Ordinarie	Peter Neveling, auktoriserad revisor Kenneth Bure, föreningsvald revisor
Suppleant	Thomas Daae, auktoriserad revisor Johnny Åberg, föreningsvald revisor
Valberedning	Ylva Nilsson, sammankallande Jonny Åberg

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 19 st överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har utförts av ISS Fastighetsekonomi.
- Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen.
- Städning av gemensamma utrymmen har utförts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1999.

Från Inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Enligt bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsavgift t.o.m. 2010-12-31 belastar detta räkenskapsår.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet har under år 2010 höjts till :

-byggnader från 121 000 TKr till 132 026 TKr

-mark från 38 547 TKr till 60 544 TKr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 456 816 kronor.

Verksamheten under året som gått

Under verksamhetsåret har en ordinarie och en extrastämma hållits liksom tio protokollförda styrelsemöten. Dessutom har en vårstädning genomförts med god uppslutning bland medlemmarna. Befintliga dagvattenbrunnar har slamsugits. Stadgeenlig besiktning av byggnader och markgenomfördes 2009-10-28.

Information till medlemmarna har lämnats efter styrelsemötena via ett nyhetsbrev på anslagstavlor och på hemsidan.

"Trivselgruppen", som agerar på styrelsens mandat har arrangerat kräftskiva, julglögg och förtäring efter vårstädningen. Dessutom hälsas alla nyinflyttade välkomna genom gruppens försorg med en blomma och en informationsbroschyr.

I början av 2010 tog styrelsen ett principbeslut om hur lånestocken borde se ut för att ha rimlig kontroll över räntor och minska risken för räntechocker. 1/3 binds på längre tid ca sju-åtta år, 1/3 binds på kortare tid ca 3-5 år och 1/3 ska vara rörligt. Därefter genomfördes en bankupphandling som resulterade i att föreningen fortsättningsvis behåller Nordea som huvudbank. Styrelsen beslutade förlänga ett befintligt ränteswappavtal mot lägre ränta samt binda en del av våra rörliga lån. Under verksamhetsåret har den genomsnittliga räntan på låneskulden varit 3,80 %.

Vid utgången av verksamhetsåret uppgick föreningens lån till ca 104 000 000 kr. Föreningens belåning relativt taxeringsvärdet är ca 54 % vilket inte bedöms vara högt i sig. Vi ser dock att föreningens ekonomi tyngs av förhållandevis höga räntekostnader varför styrelsens målsättning är att amortera lån så snart utrymme finns.

Verksamhetsåret uppvisar ett överskott på ca 81 TKR, mycket tack vare den nya låneupphandlingen samt att det planerade underhållet enligt underhållsplanen för året var förhållandevis litet. Den långa och snörika vintern har lett till ökade kostnader framförallt gällande uppvärmningskostnaderna samt kostnader för snöskottning och snöröjning, liksom förhållandevis höga kostnader för försäkringsskador.

Föreningens bredbandsleverantör, Stockholms Stadsnät, har under året kunnat utveckla sin verksamhet genom att företaget blivit uppköpt av en större aktör med större resurser. Styrelsen anser att förändringen är positiv för föreningen och efter avtalsgenomgång beslöt styrelsen att förlänga avtalet. Avtalsgenomgång har också genomförts både med Riksbyggen av förvaltnings- och skötselavtalet och med S:t Eriks Hiss av hissavtalet. Styrelsen är nöjd med resultaten av genomgångarna och har förlängt båda dessa avtal. Styrelsen har sagt upp befintligt avtal med leverantören av trädgårdsskötsel och snöröjning och inlett en ny upphandling.

En energideklaration har gjorts för föreningens hus och resultatet sitter uppsatt i respektive trapphus. Av deklARATIONEN framkom att föreningens förbrukning ligger på ca 108 kWh per kvm och år vilket bedöms vara mycket bra i förhållande till byggnadernas ålder. Motsvarande värden för nyproducerade hus med dagens byggregler är 106 - 110 kWh per kvm och år. De förslag till förbättringar som kom ut ur energideklarationen och eventuellt skulle kunna leda till ytterligare kostnadsbesparingar är installation av prognosstyrd värme samt utbyte av samtliga lägenheters köks- och badrumsblandare.

Den under fjolåret inledda förrådsinventeringen har avslutats. Det finns nu 15 extra lägenhetsförråd som medlemmar kan hyra vid behov om de finns lediga. Kontrakt, ansökan och eventuell köadministration sköts av ISS. Avtal har upprättats för samtliga uthyrda förråd. När detta nu är avklarat kommer posten "hyresbortfall förråd" att försvinna ur bokslutet. Posten fanns där dels därför att de som disponerade förråden inte betalade för dem och dels för att uppgiften om antal redovisade förråd hos ISS var inkorrekt.

Det balkongprojekt som inleddes 2008 har färdigställts under året. Nio lägenheter i ABF-huset har därmed fått balkong. Bygget har helt finansierats av medlemmarna själva. Via en marginell ökning av deras andelstal belastar framtida underhållskostnader dessa lägenheter. Ett balanssaldo för balkongprojektet om ca 226 000 kr belastar fortfarande årets balansräkning. Denna post avser återbetalning av förskott inbetalda av de medlemmar som byggt balkong och kommer att elimineras under hösten 2010 då projektet stängs.

Styrelsen har uppdaterat den välkomstbroschyr som innehåller en sammanfattning av råd och regler om vad man måste tänka på som medlem i föreningen. Råden och reglerna är tillkomna enligt sunt förnuft, stadgar och lagstiftning, samt tidigare styrelsebeslut inom föreningen. Den delas regelmässigt ut till nyinflyttade av Trivselgruppen och den nya utgåvan kommer att delas ut till alla under hösten 2010.

Föreningslokalen har under året varit uthyrd ca 25 % av tillgänglig tid.

En servicebesiktning gjordes av Riksbyggens åtgärder i Skolhuset föranledda av tidigare års fuktproblem. Inga signifikanta fel noterades. Dessutom inspekterades inträngning av smältvatten som skett genom en vägg i ett låst och avstängt utrymme under vårvintern. Riksbyggen har åtagit sig att åtgärda det noterade felet.

De av föreningen påtalade och ännu kvarstående problemen - den lutande trappen utanför Skolgatan 1, de sjunkna markstenarna utanför Skolgatan 3-5 och sprickor i tak och väggar i garaget kommer att åtgärdas av Peab under hösten 2010.

Föreningen och några medlemmar drabbades av läckage genom Skolhusets tak i samband med den våldsamma snösmältningen och några lägenheter fick fuktskador. Fuktskadorna och takläckaget är åtgärdade. Fastighetsförsäkringen har täckt åtgärdande av fuktskadorna. Försäkringen har i detta fall även ersatt de berörda lägenheternas ytskikt, viket annars normalt ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet. Kostnader för tätning/åtgärdande av taket faller på föreningen.

Vissa hus har drabbats av stopp i avloppsstammar med åtföljande vattenskador i vad styrelsen bedömer som ovanligt hög omfattning. Styrelsen avser att initiera generella stamspolningar oftare än vad som vanligtvis rekommenderas.

Styrelsen konstaterar att vattenskador av alla orsaker kan vara mycket kostsamma såväl för enskilda medlemmar som för föreningen, och uppmanar alla att vara mycket uppmärksamma på allt som har med vatten och fukt att göra i lägenheten; vattenlås, golvbrunnar, fönster och balkongdörrar, regn, snö.

Grusvägen vid föreningens södra gräns mot fastigheterna utmed Järnvägsgatan har enligt vad styrelsen erfarit aldrig underhållits under föreningens livslängd. Den ligger på föreningens mark och en kommentar på gällande detaljplanekarta innebär att vi inte får lägga igen den även om vi så skulle vilja. Styrelsen har tagit kontakt med samtliga berörda fastighetsägare utmed Järnvägsgatan, med kommunen och med lantmäteriet om hur man ska organisera så att vägen i framtiden kan få rimlig skötsel - grusning och snöröjning. Slutsatsen är att vi kommer att begära en lantmäteri-förrättning för att åstadkomma en "gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning" vilket tycks vara det smidigaste sättet att lösa frågan på. Denna förrättning syftar till att fördela kostnaderna för underhållet av vägen som utnyttjas av samtliga fastighetsägare. Förrättningskostnaden kommer att delas mellan alla fastigheter enligt de andelstal, som kommer att beslutas

Verksamheten under kommande räkenskapsår

Styrelsen fortsätter att successivt arbeta sig igenom möjliga uppslag för effektiviseringar och kostnadsbesparingar i verksamheten. Beträffande avtalen ligger en ny upphandling av markskötsel och snöröjning närmast i tiden. Vidare kommer styrelsen att analysera och värdera de förslag till kostnadsbesparingar som gavs i energideklarationen. Vi kommer även att undersöka möjlighet och lönsamhet av att investera i bergvärme.

Sophämtningen är ständigt uppe till diskussion. Föreningen har valt en mycket generös lösning med grovsophämtning varje vecka och även insamling av små-el och glödlampor. Den fungerar rimligt bra, men är kostsam och kräver ständig "handpåläggning" av styrelsens medlemmar eller andra föreningsmedlemmar framför allt i grovsoprummet för att fungera. Styrelsen söker andra lösningar som dels är billigare dels inte bygger på att enskilda medlemmar med jämna mellanrum ska städa i rummen.

Skolhusets tak är åtgärdat för vintern efter vårens läckage. Styrelsen har låtit två företag bedöma orsakerna till läckaget i vintras och föreslå åtgärder. Under våren 2011 kommer styrelsen att låta genomföra de eventuellt nödvändiga, mera genomgripande förändringar av taket, som krävs. Samtidigt kan en del säkerhetsinstallationer bli nödvändiga på både Skolhuset och ABF-husets tak. Entrén till en av föreningens lägenheter, den gamla vaktmästarbostaden i Skolhuset, är utsatt för ständig risk för fallande istappar. Föreningen kommer därför att uppföra ett litet skärmtak över entrédörren. Styrelsen kommer noga att se över process och avtal kring snöskottning av mark och tak.

Garantibesiktningen av Riksbyggens fuktsaneringsåtgärder i Skolhuset kommer att ske till sommaren 2011.

Under kommande räkenskapsår kommer det att genomföras en kassaflödesanalys för att ge ytterligare underlag inför beslut om eventuell amorteringsplan.

För perioden 2010-2012 finns följande större underhållsåtgärder i plan:

- Slipning och inoljning av dörrpartier (22 st): ca 100 tkr
- Byte av styr- och reglerutrustning för luft- och värmeanläggningen (DUC'ar): ca 300 tkr
- Total stamspolning: ca 100 tkr.

Styrelsen undersöker om det är möjligt och lämpligt att genomföra begränsade stamspolningar av vissa partier av avloppssystemet med mindre intervall än vad som var tidigare planerat.

Lantmäteriförrättningen om grusvägen är beställd och det verkar som om den kommer att inledas först inpå det nya året.

Det finns fortfarande en del oklarheter i ISS register om hur många garage-, MC- och parkeringsplatser föreningen har, vilket leder till poster som "hyresbortfall garage/p-platser" i bokslutet. Felaktigheterna ska korrigeras.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009= 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-2 015 091
årets resultat	81 058
	-1 934 033
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	577 710
i ny räkning överföres	-2 511 743
	-1 934 033

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-09-01 -2010-08-31	2008-09-01 -2009-08-31
Föreningens intäkter	1	9 172 722	9 030 707
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-686 651	-2 156 836
Driftkostnader	3	-3 727 951	-3 692 293
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-383 690	-499 907
Avskrivningar	5	-343 710	-316 806
Resultat före finansiella poster		4 030 720	2 364 865
Resultat från ränteberäkning ränteswappar		-2 216 940	-170 769
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 304	15 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 737 026	-3 914 683
Resultat efter finansiella poster		81 058	-1 704 729
Årets resultat		81 058	-1 704 729

Balansräkning	Not	2010-08-31	2009-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	166 623 260	166 954 493
Mark		18 100 000	18 100 000
Pågående om- och tillbyggnader		1 252 648	42 558
Maskiner och inventarier	9	30 244	42 721
		186 006 152	185 139 772
Summa anläggningstillgångar		186 006 152	185 139 772
Omsättningstillgångar			
Hyses och avgiftsfordran		50	50
Kundfordringar		70	2 140
Övriga fordringar	10	248 674	200 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	132 580	162 887
		381 374	365 556
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		68 267	97 213
Avräkningskonto ISS		1 990 068	2 257 041
		2 058 335	2 354 254
Summa omsättningstillgångar		2 439 709	2 719 810
Summa tillgångar		188 445 861	187 859 582

Balansräkning	Not	2010-08-31	2009-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		3 097 072	4 498 318
Summa bundet eget kapital		82 784 072	84 185 318
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 015 091	-1 711 608
Årets resultat		81 058	-1 704 729
Summa fritt eget kapital		-1 934 033	-3 416 337
Summa eget kapital		80 850 039	80 768 981
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	104 354 823	104 204 917
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		617 652	41 660
Övriga skulder	14	1 479 176	1 677 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 144 171	1 166 924
Summa kortfristiga skulder		3 240 999	2 885 684
Summa eget kapital och skulder		188 445 861	187 859 582
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		110 400 000	110 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2010-08-31	2009-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter förråd	26 484	0
Hysesintäkter lokaler	129 701	129 323
Hysesintäkter garage	374 889	375 412
Hysesintäkter p-platser	18 367	20 200
Årsavgifter bostäder	8 254 707	8 118 819
Årsavgifter lokaler	300 760	297 688
Avgift bortfall förråd	-7 375	-10 500
Uppvärmning	8 120	8 120
Gemensamhetslokal	21 200	19 325
Övriga ersättningar	7 883	25 275
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 006	53 161
Fakt fastighetsskatt	12 124	12 124
Hysesbortfall garage	-17 110	-16 040
Hysesbortfall p-pl	-500	-2 200
Hysesbortfall lokal	-2 534	0
	9 172 722	9 030 707

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	456 816	515 569
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	1 358 188
Underhåll markytor	218 456	283 079
Serviceavtal	11 379	0
	686 651	2 156 836

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	435 455	402 302
Hissbesiktning	62 708	64 035
Snöröjning	(164 918) $\frac{199 738}{\text{y}}$	34 820
Fastighetsel	530 036	535 420
Uppvärmning	(157 627) $\frac{1 114 408}{\text{y}}$	956 781
Vatten	230 860	218 256
Sophämtning	300 434	273 929
Energideklaration	32 250	0
Fastighetsförsäkringar	73 597	66 523
Självrisk/rep. försäkringsskador	87 104	0
Kabel-TV	135 702	152 211
Fastighetsskatt	202 408	254 785
Övriga driftskostnader	52 558	80 584
Arvode teknisk förvaltning	87 036	123 640
Obligatorisk ventilationskontroll	0	405 331
Internet	183 657	123 676
	3 727 951	3 692 293

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	95 916	123 939
Styrelse och mötesarvode	96 894	102 518
Revisionsarvode	22 555	20 750
Sociala avgifter	20 859	35 198
Förvaltningsarvode	128 503	125 889
Övriga externa tjänster	8 760	91 613
Utbildning	2 000	0
Trivselkostnader	8 203	0
	383 690	499 907

5 Avskrivningar

Byggnad	331 233	304 329
Inventarier/verktyg	12 477	12 477
	343 710	316 806

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 331 233 kronor, enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 549	12 646
Överskatteränta ej skattepliktig	755	3 212
	4 304	15 858

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 899 944	4 163 691
Avgår räntebidrag	-164 479	-249 393
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	1 561	385
	1 737 026	3 914 683

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	170 323 077	170 149 102
Inköp bredbandsanläggning	0	173 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 323 077	170 323 077

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 368 584	-3 064 255
Årets avskrivningar enligt plan	-331 233	-304 329
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 699 817	-3 368 584

Utgående bokfört värde

166 623 260 166 954 493

Taxeringsvärden byggnader

132 026 000 121 000 000

Taxeringsvärden mark

60 544 000 38 547 000

192 570 000 159 547 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	72 476	46 208
Nyanskaffning torktumlare	0	26 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	72 476	72 476

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-29 755	-17 278
Årets avskrivningar enligt plan	-12 477	-12 477
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 232	-29 755

Utgående bokfört värde

30 244 42 721

10 Övriga fordringar

Skattekotot

1 298 543

Skattefordran

247 376 199 936
248 674 200 479

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	25 210	22 880
Upplupna inkomsträntor	1 489	1 996
Upplupna räntebidrag	31 132	41 650
Förutbetald kabel-tv	12 924	12 924
Övriga interimfordringar	61 825	83 437
	132 580	162 887

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	4 498 318	-1 711 608	-1 704 729
Uttag ur yttre fond		-1 548 246		
Disposition av föregående års resultat		147 000	-303 483	1 704 729
Årets resultat				81 058
Belopp vid årets utgång	79 687 000	3 097 072	-2 015 091	81 058

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea 1,34% rörlig ränta		24 000 000	24 000 000
Nordea 1,34% rörlig ränta		24 000 000	24 000 000
Nordea 3,13% 2013-01-16		20 000 000	0
Nordea 1,045% rörlig ränta		23 854 823	23 902 849
Nordea 1,004% rörlig ränta		12 500 000	0
Nordea 1,84% rörlig ränta		0	24 000 000
Nordea 1,92% rörlig ränta		0	8 500 000
Kortfristig del		0	-197 932
		104 354 823	104 204 917


14 Övriga skulder

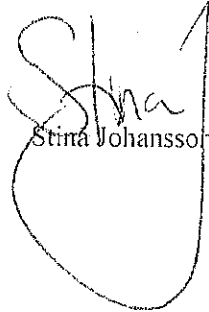
Kortfristig del av fastighetslån		0	197 932
Avräkning medlemmar, balkongbygge		1 479 000	1 479 000
Avräkning Autogiro		176	168
		1 479 176	1 677 100

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna utgiftsräntor	227 272	265 677
Förutbetalda hyror och avgifter	646 400	639 834
Förutbetalda kvartalshyror	37 990	37 827
Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
Upplupna va-avgifter	39 903	0
Upplupen uppvärmning	65 068	33 603
Upplupna elavgifter	39 675	40 449
Upplupen renhållning	11 273	40 710
Upplupna reparationer/underhåll	60 584	80 478
Upplupna övriga kostnader	6	13 346
	1 144 171	1 166 924


Sundbyberg 2010-11-07


Göran Wahlén


Stina Johansson

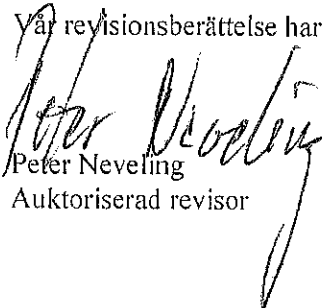

Peter Alvestål

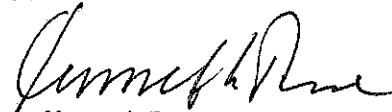

Olof Larsson


Stellan Björnlund
Ledamot Riksbyggen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-11-07.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Kenneth Bure
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2009-09-01 -- 2010-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

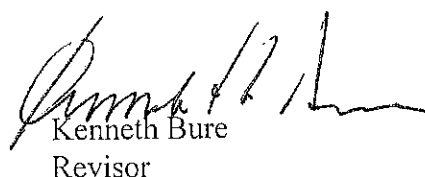
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2010-11-07


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Kenneth Bure
Revisor