
Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf Spiikens Backe

716421-6488

Räkenskapsåret

2010-09-01 – 2011-08-31



Si

Årsredovisning

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31.

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, Spiken 14 belägen i Sundbybergs kommun, bebyggdes 1998-1999 av PEAB. På fastigheten finns sex bostadshus, varav 4 är nyproducerade och två är ombyggda skolhus, innehållande 124 lägenheter samt två 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.

Avgift för bostadslägenheterna per kvadratmeter och år är 750 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-12-02 bestått av:

Ordinarie	Göran Wahlén Stina Johansson Kenneth Bure Olof Larsson Stellan Björnlund	Ordförande. Kassör Sekreterare Ledamot Ledamot Riksbyggen
Suppleanter	Bengt Nyman Bo Petersson Hamid Gharechaie	Representant från Riksbyggen

Revisorer

Ordinarie Peter Neveling, auktoriserad revisor
Lars Nemeth

Suppleant Thomas Daae , auktoriserad revisor
Johnny Åberg

Valberedning

Johnny Åberg
Ylva Nilsson

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 20 st överlåtelse ägt rum. Kvadratmeterpriset har varierat mellan 41 944 kr/kvm och 24 706 kr/kvm. Genomsnittet har varit 31 806 kr/kvm. Trenden år från år är fortsatt stigande (ca 5%).

Fastighetsförvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
- Lägenhetsförteckningen har förts av ISS Facility Services AB.
- Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen. För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.
- Städning av gemensamma utrymmen har utförts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, så kallat bostadsrättstillägg.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1999.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och för den mark som upplåts för lokaler med sammanlagt ca 44 000 kronor.

Det samlade taxeringsvärdet för föreningen är sedan 2010:

- * Byggnader: 132 026 Tkr
- * Mark: 60 544 Tkr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av ca 771 000 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 487 000 kr där hela beloppet kommer att avräknas mot fonden för yttre underhåll.

Verksamheten under året som gått

Under verksamhetsåret har en ordinarie stämma hållits liksom nio protokollförda styrelsesammanträden. Delar av styrelsen har dessutom sammanträtt frekvent för att driva de projekt som startats. Några av dessa berörs längre fram i verksamhetsberättelsen.

Under våren hade föreningen sin årliga vårstädning med acceptabel uppslutning. Städningen genomfördes med effektivitet och gott humör av de närvarande och avslutades med en utmärkt buffet som "trivselgruppen" organiserat. Trivselgruppen arrangerade även julglögg.

Verksamhetsåret uppvisar ett negativt resultat på ca 806 000 kr. Största bidragande poster till underskottet är högre räntekostnad samt högre kostnader för löpande drift och reparationer än beräknat.

Föreningens lån relativt taxeringsvärdet är 54 % vilket i sig bedöms vara acceptabelt. Lån per kvm bostadsyta är 8 868 kr vilket är högt. Ränteutgifterna för lånen utgör ca 48 % av de totala intäkterna, vilket också är högt. Styrelsens målsättning är att amortera på lånen så snart utrymme finns. Under året har vi därmed amorterat 300 000 kr vilket i sammanhanget kan anses lite men vid upprening i längden kan bli betydelsefullt.

Den genomsnittliga låneräntan har under verksamhetsåret varit 4,28 %. Med nuvarande förutsättningar kommer ränteutgifterna att vara högre för nästa verksamhetsår. Styrelsen avser att försöka utnyttja de i skrivande stund (okt 2011) relativt låga långräntorna och omförhandla våra Swap-lån för att minska den årliga räntebelastningen.

För att skydda en lägenhetsentré på skolhuset mot eventuella snöras och fallande istappar har ett skärmtak satts upp. Styrelsen har även sökt bygglov för att få montera ytterligare ett skärmtak på samma byggnad inför kommande vinter.

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

Efter styrelsens förhandling med If (vårt fastighetsförsäkringsbolag) beslöt årsstämman 2010 att teckna om försäkringen så att den även omfattar de enskilda bostadsrättshavarnas bostadsrättstillägg

Följande större poster rörande fastigheternas drift och underhåll kan noteras:

- Lagning av värmeslingor i stuprör och hängrännor.
- Spolning av avloppsstammar
- Målning av skärmar mellan uteplatser
- Nytt nödtelefonsystem i några hissar (myndighetskrav)

Det börjar snart bli dags att fräscha upp trapphusen i Parkhusen och i Gathuset. Ett uppdrag har lämnats till Nyréns arkitektkontor med målsättningen att föreslå färgsättning och andra lämpliga åtgärder som kan både fräscha upp trapphusen och att få dem att se mer inbjudande ut. Uppdraget utförs de facto (med entusiasm över att se hur "fint området har blivit") av de två arkitekter som ursprungligen ritade dessa hus.

Efter styrelsens initiativ har en läntmäteriförrättning genomförts beträffande grusvägen vid vår södra gräns mot fastigheterna utmed Järnvägsgatan. En gemensamhetsanläggning "Spiken GA 1" har bildats med syfte att sköta grusvägen (inklusive belysningsstolparna och vissa av dagvattenbrunnarna). Deltagare med lika andelar är bostadsrättsföreningarna: Spiikens Backe, Duvnäs (Järnvägsgatan 50), Spiken 10 (Järnvägsgatan 52) och Spiken 13 (Järnvägsgatan 58). De två fastighetsbolagen valde att inte delta (och därmed inte använda vägen). I korthet betyder det att de fyra bostadsrättsföreningarna delar kostnaderna för skötsel och underhåll lika. Vi fick

dessutom tillbaka $\frac{3}{4}$ av den kostnad vi lagt ned på skötsel och snöröjning under år 2010.

Styrelsen har under verksamhetsåret förhandlat och slutit ett nytt förmånligt trädgårdsavtal inkluderande snöröjning med Riksbyggen. Vi har även upphandlat ett snöskottningsavtal (för taken) där företaget IMT dels utför löpande rondering av mängden snö och is, och dessutom kan infinna sig för att skotta tak med mycket kort framförhållning. Styrelsens uppfattning är att denna lösning fungerade mycket väl den gångna vintern.

Styrelsen har sagt upp avtalet gällande ekonomisk förvaltning och inlett ny upphandling. Eftersom vårt fasta elavtal löper ut vid årsskiftet har styrelsen även inlett ny upphandling av elleverantör.

Föreningslokalen har på slutet av verksamhetsåret fräschats upp ordentligt med storstädning, nya bäddsoffor, nya gardiner, ny matta samt ny belysning. Lokalen har under året varit uthyrd ca 25% av tillgänglig tid vilket vi hoppas kunna öka efter denna uppfräschning. En hyreshöjning med 100 kr till 400 kr/ beslutades.

Styrelsen har bedrivit visst detektivarbete för att kunna skriva ett nytt hyresavtal avtal med Tule Trafikskola. Avtalet har tecknats och gäller till 31/12 2014. Påtecknandet innebar att Tule from och med 2011 även betalar hyra för sina garageplatser liksom ett bränsletillägg. Båda dessa poster fanns säkerligen i det ursprungliga avtalet men hade på något sätt försvunnit och inte erlagts sedan den ekonomiska förvaltaren ändrades sist.

Uppgifter som krävdes till det nya kommunala lägenhetsregistret samlades in och sammanställdes. Varje lägenhet har således nu två olika lägenhetsnummer: dels det ursprungliga, som är noterat på lägenhetsdörrarna och dels det nya numret - som många myndigheter redan använder vid sina utskick.

De av föreningen i samband med "fuktsaneringen" av skolhuset påtalade och ännu kvarstående problemen- den lutande trappen utanför Skolgatan 1, de sjunkna markstenarna utanför Skolgatan 3-5 och sprickor i tak och vägg i garaget åtgärdades av Peab under hösten 2010. Sprickorna i de bärande balkarna i garaget mättes och dokumenterades. Ny uppmätning ska ske under verksamhetsåret 2011-2012.

Verksamhet under kommande år

Den inledda upphandlingen av nytt ekonomiförvaltningsavtal och nytt el-avtal slutförs. Därmed har alla större avtal omförhandlats under de senaste tre åren. Styrelsen kommer likväl att fortsätta att successivt arbeta sig igenom möjliga uppslag till effektiviseringar och kostnadsbesparingar.

Förhandling med Nordea har inletts om att lägga om Swap-lånen med målsättningen att minska den årliga räntebelastningen.

Garantibesiktningen av "fuktsaneringen" i Skolhuset skedde de facto efter sommaren. Vissa fel noterades, vilka ska åtgärdas av entreprenören. Resultatet följs upp under året.

Den planerade förnygringsbeskringen av träd och buskar kommer att inledas. Den kommer

sannolikt att dra ut över några år, dels för att sprida ut kostnaden men också för att det ska se snyggt ut. Likaså kommer underhållet av trapphusen i de vita och det gröna huset att inledas och samordnas med en uppfräschning av färgsättning och belysning. Även detta kommer att spridas ut över flera år.

Arbetet med att uppdatera en Brandsäkerhetsplan för föreningen slutförs i samverkan med trafikskolan och Muséet. Nödtelefoner kommer att installeras i fler hissar.

Energieffektivisering i garage och ABF-huset genomförs genom byte av armaturer och installation av tänd/släck-automatik.

Boendeinformation på hemsidan utvidgas och aktualiseras.

I enlighet med kommunens plan har föreningen nyligen börjat sortera sitt matavfall. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att bidra i detta miljöarbete. Det är rimligt att tänka sig att på sikt blir avgifterna högre för föreningar, som inte sorterar ut biologiskt avfall än för dem som gör det.

Före perioden 2011-2012 finns följande större åtgärder i underhållsplanen:

- Uppfräschning av trapphus
- Fortsatt införande av nödtelefoner i hissarna
- Underhåll av ekportar

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Reservering yttre reparationsfond tusen kronor	578	147	620	620	669
Saldo yttre reparationsfond tusen kronor	3 188	3 097	4 498	4 118	3 498
Lån per kvm yta kr/kvm	8 868	8 893	8 880	8 695	8 726
Kassalikviditet (%)	81	75	94	94	64
Årsavgift bostäder kronor/kvm	750	748	736	701	699
Nettoomsättning tusen kronor	9 234	9 173	9 031	8 559	8 558
Resultat före reservering tusen kronor	-806	81	-156	-474	-432

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 511 743
årets förlust	-805 885
	-3 317 628

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	577 710
anspråktagande av yttre reparationsfond	-486 891
i ny räkning överföres	-3 408 447
	-3 317 628

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



Resultaträkning	Not	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Föreningens intäkter	1	9 233 904	9 172 722
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 258 197	-675 272
Driftkostnader	3	-3 681 819	-3 739 330
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-409 122	-352 198
Personalkostnader	5	-33 952	-31 493
Avskrivningar	6	-369 368	-343 710
Resultat före finansiella poster		3 481 446	4 030 719
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	890 211	683 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 270 969	-4 632 842
Resultat efter finansiella poster		-899 313	81 058
Resultat före skatt		-899 313	81 058
Statlig skatt	9	93 428	0
Årets resultat		-805 885	81 058

Handwritten signatures and initials.

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	166 269 136	166 623 260
Mark		18 100 000	18 100 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	1 252 648
Maskiner och inventarier	11	18 747	30 244
		184 387 883	186 006 152
Summa anläggningstillgångar		184 387 883	186 006 152
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 013	50
Kundfordringar		1 140	70
Övriga fordringar	12	1 427	248 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	209 285	132 580
		213 865	381 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		368 332	68 267
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 135 856	1 990 068
		1 504 188	2 058 334
Summa omsättningstillgångar		1 718 054	2 439 709
SUMMA TILLGÅNGAR		186 105 937	188 445 861

LN *J* *SR*

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		3 674 782	3 097 072
		83 361 782	82 784 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 511 743	-2 015 091
Årets resultat		-805 885	81 058
		-3 317 628	-1 934 033
Summa eget kapital		80 044 154	80 850 039
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	104 054 823	104 354 823
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 194	617 652
Skatteskulder		87 289	0
Övriga skulder	16	36	1 517 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 792 440	1 106 181
Summa kortfristiga skulder		2 006 959	3 240 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 105 937	188 445 861
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		110 400 000	110 400 000
		110 400 000	110 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LN *N* *SW*

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperod.

Avskrivning på fastighetens byggnadsdel har skett med 354 124 kronor jämte avskrivning på en bredbandsanslutning. Avskrivning på byggnaden görs fr.o.m. 2010/2011 års bokslut enligt en 90-årig avskrivningsplan. Avskrivning av bredbandsanslutningen görs på 15 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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

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 ianspråkstagande medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Hysesintäkter lokaler	130 419	129 701
Hysesintäkter garage	390 400	374 889
Hysesintäkter p-platser	18 000	18 367
Hysesintäkter övriga objekt	25 238	26 484
Fastighetsskatt	3 937	12 124
Årsavgifter bostäder	8 274 720	8 254 707
Årsavgifter lokaler	301 252	300 760
Hysesbortfall ./.	-14 975	-27 519
Debiterade avgifter	13 920	8 120
Ersättningar och intäkter	47 792	29 083
Fakturerade kostnader	43 202	46 006
	9 233 905	9 172 722

Not 2 Underhållskostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Löpande reparationer	771 306	675 272
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	486 891	
	1 258 197	675 272

Not 3 Driftkostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	528 129	483 747
Besiktning/serviceavtal	58 817	74 087
Energideklarationer		32 250
Yttre skötsel/snöröjning	101 420	199 738
Fastighetsel	553 658	530 036
Uppvärmning	1 125 642	1 114 408
Vatten	252 951	230 860
Sophämtning	332 793	300 434
Driftkostnader egna lägenheter	9 063	
Fastighetsförsäkring	116 972	73 597
Självrisk/reparation försäkringsskador	23 513	87 104
Kabel-TV och internet	304 357	319 359
Arvode teknisk förvaltning	68 251	87 036
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	205 148	202 408
Övriga driftkostnader	1 105	4 267
	3 681 819	3 739 331

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

LN M SW

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Administration, kontor och övrigt	88 642	85 698
Styrelse- och mötesarvoden	132 075	96 894
Revisionsarvode	21 980	22 555
Förvaltningsarvode	145 006	128 503
Övriga externa tjänster	21 419	18 548
	409 122	352 198

I styrelsearvoden ingår förutom styrelse och mötesarvoden också ersättning till Stellan Björnlund Riksbyggen för deltagande i styrelsemöten samt ersättningar till ledamöter i styrelsen för förrättningar som ledamöterna har varit delaktiga i.

Not 5 Personalkostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Sociala avgifter	28 222	20 859
Övriga personalkostnader	5 730	10 634
	33 952	31 493

Not 6 Avskrivningar

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Byggnad	354 124	331 233
Inventarier	15 244	12 477
	369 368	343 710

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Ränteintäkter	3 790	3 549
Ränteintäkt SWAP	886 292	678 876
Överskatteränta ej skattepliktig	129	755
	890 211	683 180

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Räntekostnader	2 842 145	1 900 825
Räntekostnader SWAP	2 501 978	2 895 816
Avgår räntebidrag	-73 434	-164 479
Övriga finansiella kostnader	280	680
	5 270 969	4 632 842

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011

LW M gw

Not 9 Statlig skatt

Återbäring skatt efter jämkning.

Not 10 Byggnader

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	170 323 077	170 323 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 323 077	170 323 077
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 699 817	-3 368 584
Årets avskrivningar enligt plan	-354 124	-331 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 053 941	-3 699 817
Utgående redovisat värde	166 269 136	166 623 260
Taxeringsvärden byggnader	132 026 000	132 026 000
Taxeringsvärden mark	60 544 000	60 544 000
	192 570 000	192 570 000

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	72 476	72 476
Inköp	3 747	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 223	72 476
Ingående avskrivningar	-42 232	-29 755
Årets avskrivningar	-15 244	-12 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 476	-42 232
Utgående redovisat värde	18 747	30 244

Not 12 Övriga fordringar

	2011-08-31	2010-08-31
Skattefordran		238 860
Avräkning skattekonto	1 427	9 814
	1 427	248 674

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Förutbetald försäkring	45 881	25 210
Upplupna ränteintäkter	2 243	1 489
Upplupna räntebidrag		31 132
Förutbetald kabel-tv	37 296	12 924
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	123 865	61 825
	209 285	132 580

LN *J* *fw*

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	3 097 072	-2 015 091	81 058
Disp föreg års resultat		577 710	-496 652	-81 058
Årets resultat				-805 885
Belopp vid årets utgång	79 687 000	3 674 782	-2 511 743	-805 885

Not 15 Fastighetslån

		2011-08-31	2010-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring			
Nordea	3,13% 2013-01-16	20 000 000	20 000 000
Nordea	3,14% rörlig ränta	24 000 000	24 000 000
Nordea	3,14% rörlig ränta	24 000 000	24 000 000
Nordea	3,38% rörlig ränta	23 554 823	23 854 823
Nordea	3,38% rörlig ränta	12 500 000	12 500 000
		104 054 823	104 354 823

Not 16 Övriga skulder

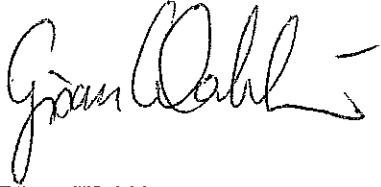
	2011-08-31	2010-08-31
Övriga skulder	0	1 479 000
Skuld/Förskott t/f hyresgäster	0	37 990
Avräkning autogiro	36	176
	36	1 517 166

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Upplupna sociala avgifter	8	6
Uppl räntekostnader externt	499 954	227 272
Förskottsbetalda hyror/avg	711 845	646 400
Upplupna VA avgifter	45 749	39 903
Upplupna uppvärmningskostnader	37 026	65 068
Upplupna elavgifter	22 893	39 675
Upplupna renhållningsavgifter		11 273
Upplupna reparationer och underhåll	112 798	60 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 167	
Beräknat arvode för revision	15 000	16 000
	1 792 440	1 106 181

en M *fw*

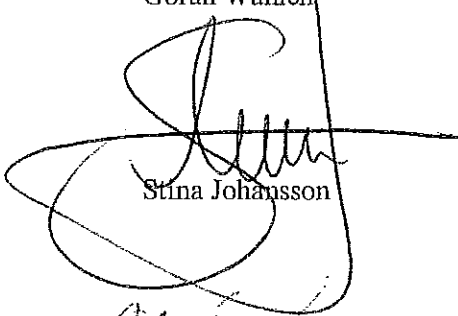
Sundbyberg 2011-11-02



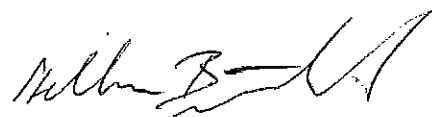
Göran Wahlén



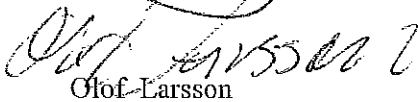
Kennet Bure



Stina Johansson



Stellan Björnlund

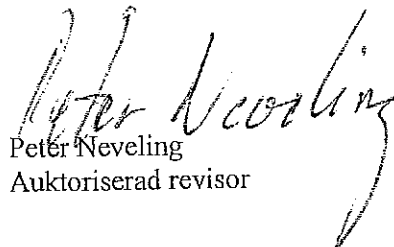


Olof Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2011-11-14*



Lars Nemeth
Revisor



Peter Neveling
Auktoriserad 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 2010-09-01 -- 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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.

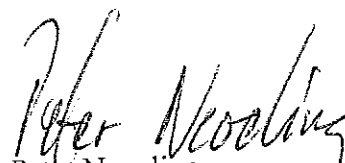
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 redovisningssed 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 2011-11-14


Lars Nemeth


Peter Neveling
Auktoriserad revisor