

Årsredovisning 1/9 2011 - 31/8 2012



Riksbyggen Brf Spiikens Backe
Org. nr 716421-6488

Kallelse till föreningsstämma 2011/12

Tid: Tisdagen den 11 december 2012, klockan 19:00-20:00

Plats: Marabouparken, Carl Malmstens Biblioteket (ingång restaurang Parkliv),
Löfströmsvägen 8, Sundbyberg

Kallade: Samtliga föreningsmedlemmar

Förslag på dagordning till föreningsstämman

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Efter stämman planerar vi för en frågestund och allmän diskussion.
Kaffe med tilltugg kommer att serveras på plats från 18:30.

Välkomna!
Styrelsen

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 - 5
Ordlista	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningen registrerades 1991-07-08

Senaste registreringsdatum för stadgarna: 2009-10-19

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten har uppförts sex byggnader varav fyra är nyproducerade och två är ombyggda skolhus innehållande 124 lägenheter och fyra lokaler varav en är en bostadsrättslokal. De nya byggnaderna är uppförda 1998-1999 och de äldre byggnaderna är ombyggda samma år.

Fastighetens adresser är:

Fredsgatan 4A - 4C
Vegagaran 11A - 11C
Skolgatan 1A - 1B, 3A - 3B, 5A - 5B och 7 - 9

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	28	58	16	11

Dessutom tillkommer fyra lokaler varav en - Sundbybergs Museum - är en bostadsrätt, varmgarage med 37 bilplatser och 3 MC-platser samt tre P-platser på gården.

Total bostadsarea:	11 033 kvm
Lokalarea, muséet (bostadsrätt):	586 kvm
Lokalarea, bilskola (hyresrätt):	116 kvm

Årets taxeringsvärde	192 570 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 570 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Servitut

Kommunen har ett servitut som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över föreningens mark till Skolgatan. Föreningen har ålagts av kommunen att sköta drift och underhåll av gångvägen.

Samfällighet

Föreningen ingår i samfälligheten Spiken GA:1 tillsammans med tre bostadsrättsföreningar utmed Järnvägsgatan. Samfällighetens medlemmar är: Spiken 9, Spiken 10, Spiken 13 och Spiken 14 (Rb Brf Spiikens Backe), alla med lika andelar. Samfälligheten omfattar ägande och skötsel av grusvägen som ligger i vårt områdes södra del utmed adresserna Fredsgatan 4, Skolgatan 1, 3 och 5.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Göran Wahlén	Ordförande
Bengt Nyman	Vice ordförande
Kenneth Bure	Sekreterare
Olof Larsson	Ledamot
Stellan Björnlund	Ledamot, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Bo Petersson	
Eva Viotti	
Hamid Reza Gharechaie	Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Göran Wahlén, Kenneth Bure och Olof Larsson samt suppleanten Bo Petersson. (Eva Viotti har flyttat från föreningen och redan avgått ur styrelsen)

Ordinarie revisorer

Lars Nemeth	Föreningsrevisor
Peter Neveling	Neveling Revision

Revisorssuppleanter

Johnny Åberg	Föreningsrevisor
Thomas Daae	Grant Thornton

Valberedning

Johnny Åberg
Ylva Nilsson

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 december 2011. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. Sex nyhetsbrev har lagts upp på hemsidan och satts upp i portuppgångarna.

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Antal medlemmar: 201 (den 2012-08-31)

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 enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Förvaltning

Föreningen har följande större avtal:

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice inkl markskötsel	Riksbyggen
Fjärrvärme	Norrenergi
Elenergi	Mälarenergi
Elnät	Vattenfall
Trappstädning	ISS
Entrémattor	Berendsen
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Takskottning	Tak & Bygg Stockholm
TV, telefon, bredband	ComHem AB
Egen bredbandsfiber	Stockholms Stadsnät
Fastighetsförsäkring	IF
Hushålls- och grovsopor	Sundbybergs Stad (som upphandlat Ragnsells)
Källsortering	Ragnsells

Verksamheten under året som gått

Verksamhetsåret uppvisar ett negativt resultat på 768 765 kr. Störst bidragande poster till underskottet är högre kostnader än beräknat för reparationer och underhåll.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 522 tkr och planerat underhåll för 650 tkr.

Följande övriga större poster rörande fastigheternas drift och underhåll kan noteras:

- Fortsatt installation av nödtelefonsystem i hissarna
- Underhåll av taket på Skolhusets lågdel

Under året har det varit problem med plåttaket på Skolhusets lågdel (Skolgatan 7). De tak- och plåtjobb, som gjordes då vindslägenheterna skapades i Skolhuset är ytterligt bristfälligt utförda. Det gäller både rännदार men framför allt takfönstrens montering, särskilt på den del av taket, som vetter mot norr. Velux certifierade takfönstermontörer har dömt ut installationen. Till exempel finns det vissa partier där takpapp saknas under plåten. Detta har lett till att omfattande takarbeten har blivit nödvändiga på den delen av taket.

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

Genom utökad källsortering med komposterbart hushållsavfall bidrar föreningsmedlemmarna både till en mer miljöriktig avfallshantering och till en minskad kostnad för föreningen – uppskattad till ca 30 000 kr/år.

Föreningen har satt upp ytterligare ett skärmtak som skydd mot fallande snö och istappar på skolhusets västersida. Därmed har de två lägenheterna med direkt entré från utsidan försetts med entrétak.

Den kvarstående anmärkningen från tidigare besiktningar av sprickor i takbalkarna i garaget har följts upp genom uppmätning tre gånger under loppet av ett år. Ingen förändring av sprickorna har konstaterats varför ärendet stängts.

Åtgärder efter garantibesiktning av fuktsaneringen i Skolhuset har inletts, men inte avslutats.

Under våren hade föreningen sin årliga vårstädning med mycket bra uppslutning. Städningen genomfördes effektivt och många av de närvarande jobbade hårt. Styrelsen tackar alla som deltog. Föreningen sparar bra med pengar på en sådan aktivitet. Övningen avslutades med en utmärkt buffé som Trivselgruppen organiserat.

Föreningens fastighetslån består av en portfölj med både ränte-swapar och med vanliga hypotekslån hos Nordea. En ränte-swap har en fast ränta under bindningstiden och är kombinerad med ett underliggande hypotekslån och en koppling till Stibor-räntan (bankernas interna ränta). Konstruktionen innebär att vi betalar swap-räntan plus bankens marginal, vilken kan vara rörlig eller bindas på 1-5 år. En rättvisande bild av låneportföljen med respektive räntor framgår därför av följande tabell (jfr tabell s 15).

Belopp	Typ	Ränta %	Räntan bunden till	Bankmarginal %	Effektiv ränta %	Marginalen bunden till
24 milj kr	Ränteswap	4,96	2018	1,3	6,26	2015 sept
24 milj kr	Ränteswap	3,85	2021	1,3	5,15	2015 sept
12,5 milj kr	Ränteswap	3,99	2015	0,6	4,59	2013-03-15
20 milj kr	Hypotekslån	3,13	2013-01-16		3,13	
24,5 milj kr	Hypotekslån	Rörlig			2,88	

Den genomsnittliga låneräntan har under verksamhetsåret varit ca 4,2 %. Styrelsen har valt att låta de delar av lånen vara rörliga, som kan vara det. Föreningen har då kunnat dra nytta av de relativt låga dags- och tremånadersräntorna. Enligt vad styrelsen kunnat inhämta är bankerna dock på väg att öka sina marginaler. Styrelsen har därför valt att marginalsäkra de två lånen på vardera 24 milj kr under tre år. Därmed köper vi oss fria från risken att banken väljer att öka sina marginaler Samtidigt betyder det att på kort sikt ökar räntan något. Styrelsen budgeterar för ca 4,7 % genomsnittsränta nästa år.

Efter ett upphandlingförfarande valde styrelsen att teckna ett avtal med Riksbyggen om ekonomisk förvaltning. Riksbyggen tog över efter den tidigare förvaltaren ISS den 1 januari 2012. Det visade sig att valet att byta förvaltare en bit in i verksamhetsåret orsakade en del problem, vilka verkar ha kommit under kontroll nu. Bytet innebär bl a att de två senaste åren i resultat- och balansräkningen inte är riktigt jämförbara på grund av att ISS och Riksbyggen har skilda bokföringssystem och valt att i viss utsträckning bokföra våra kostnader och intäkter på olika sätt.

Vi har även upphandlat ett nytt treårigt avtal om el-energileverans av Mälarenergi. Föreningens nätleverantör är Vattenfall.

För den planerade upprustningen av trapphusen i Gathuset och Parkhusen har styrelsen fått ett som vi tycker mycket attraktivt färgsättningsförslag från Nyréns Arkitekter. Baserat på det förslaget har vi också upphandlat och erhållit från Nyréns Arkitekter ett förfrågningsunderlag för fortsatt planering.

Uppfräschningen av föreningslokalen verkar ha mottagits väl och intäkterna ökade under året till ca 43 000 kr. Lägenheten var uthyrd 108 dagar.

I samfälligheten Spiken (Grusvägen) har det hållits en årsstämma och ett protokollfört styrelsemöte.

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2012 med 5 % och hyrorna för garageplatser, p-platser och extra-förråd höjdes den 1 mars 2012 med ca 10 %. Höjningarna genomfördes för att kunna uppnå balans i intäkter och utgifter för föreningen. Styrelsen har ökat belåningen med 955 000 kr för att förstärka kassalikviditeten.

Nyckeltal

Se mer information under nyckeltal i bilagan.

	Ekonomisk plan	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Fastigh.lån tkr	110400	102509	102390	102026	104205	104355	104055	105010
Belåningsgrad % lån/taxv.		78	64	64	65	54	54	55
Lån kr/tot. yta	9409	8736	8726	8695	8881	8893	8868	8949
Bet. ränta tkr	6651	5182	5056	5032	4164	4118	4458	4439
Räntebidr. tkr	2182	929	620	353	249	164	73	0
Genomsnittsränta %	6,0	5,1	4,9	4,9	4,0	3,9	4,3	4,2
Ränta/total intäkt %	62	61	59	59	46	45	48	47
Årsavg. kr/kvm bostadsyta	700	699	699	701	736	748	750	775
Antal överl./ försäljningar				18	20	19	17	13
Förs.pris kr/ kvm bost.yta	7223					30491	32108	34260
Årets res. kr		-235617	-431972	-714206	-1704729	81058	-805855	-768765

Anm. Vid utgången av verksamhetsåret 2011-2012 är årsavgiften 788 kr/kvm

Föreningens lån relativt taxeringsvärdet är 54 %. Lån per kvm bostadsyta är 9 038 kr. Ränteutgifterna för lånen utgör ca 47 % av de totala intäkterna.

Verksamhet under kommande år

Utökad källsortering av plåt och hushållsplast ger oss en mer miljöriktig avfallshantering. Dessutom innebär det att vi kan teckna ett lägenhetsavtal med Ragnsells som kan ge en besparing på i storleksordningen 30 000 kr/år.

En utökad underhållsbesiktning av alla plåttak ska utföras.

De bekräftade bristerna på skolhustaket kommer att åtgärdas. Resterande takfönster besiktigas och eventuella åtgärder definieras.

Ambitionen är att utföra provmålning/upprustning i ett trapphus som underlag för beslut om resten av trapphusen.

Vi kommer också att installera LED-baserad belysning i trapphusen i Gathuset och i Parkhusen.

Fortsatta beskärningar genomförs av framför allt buskar/växter som ligger an mot fasader samt av sådana som på tio år blivit alltför vildvuxna och skrymmande.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet

ansamlad förlust	-3 426 952
årets förlust	-786 604
	<hr/>
	-4 213 556

behandlas så att

till underhållsfond överförs	-820 000
av underhållsfond ianspråktas	669 425
i ny räkning överförs	<hr/>
	-4 364 131

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 452 638	9 143 966
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 243	- 14 975
Bränsleavgifter		11 600	13 920
Övriga förvaltningsintäkter	3	63 343	90 994
		<u>9 508 338</u>	<u>9 233 905</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 521 518	- 794 819
Planerat underhåll	5	- 669 425	- 486 891
Fastighetsavgift/skatt		- 212 960	- 205 148
Driftskostnader	6	-3 871 248	-3 644 134
Övriga kostnader	7	- 86 158	- 67 618
Personalkostnader	8	- 153 457	- 184 480
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 349 278	- 369 368
		<u>-5 864 043</u>	<u>-5 752 459</u>
Rörelseresultat		3 644 294	3 481 446
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		50	0
Ränteintäkter och liknande poster	10	7 648	3 919
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	73 434
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 438 596	-4 458 111
		<u>-4 430 898</u>	<u>-4 380 758</u>
Resultat efter finansiella poster		- 786 604	- 899 313
Inkomstskatt		0	93 428
Årets resultat		<u>- 786 604</u>	<u>- 805 885</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	184 172 938	184 369 136
Maskiner och inventarier	13	0	18 747
		<u>184 172 938</u>	<u>184 387 883</u>
Summa anläggningstillgångar		184 172 938	184 387 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 048	2 013
Kundfordringar		0	1 140
Skattekonto		4 495	1 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>228 243</u>	<u>209 285</u>
		237 786	213 865
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering	15	670 000	0
Kassa och bank			
Bankmedel		0	1 504 188
Avräkning med Swedbank		<u>1 048 439</u>	<u>0</u>
		1 048 439	1 504 188
Summa omsättningstillgångar		1 956 225	1 718 054
SUMMA TILLGÅNGAR		186 129 163	186 105 937

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Underhållsfond		3 934 681	3 674 782
		<u>83 621 681</u>	<u>83 361 782</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 426 952	-2 511 743
Årets resultat		- 786 604	- 805 885
Avsättning till underhållsfond		- 820 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		669 425	0
		<u>-4 364 131</u>	<u>-3 317 628</u>
Summa eget kapital		79 257 551	80 044 154
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	105 009 823	104 054 823
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 477	127 194
Skatteskulder		98 205	87 289
Övriga kortfristiga skulder		115	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 671 992	1 792 432
		<u>1 861 789</u>	<u>2 006 959</u>
Summa skulder		106 871 612	106 061 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 129 163	186 105 937
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		110 400 000	110 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 864 815 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	90	2088/2089
Inventarier	Rak	10	2020/2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 547 399	8 274 720
Årsavgifter, lokaler	311 292	301 252
Hyror, lokaler	158 024	134 356
Hyror, garage	398 600	390 400
Hyror, p-platser	18 900	18 000
Hyror, övriga	18 422	25 238
	<u>9 452 638</u>	<u>9 143 966</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 150	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 19 093	- 14 975
	<u>- 19 243</u>	<u>- 14 975</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	42 800	35 400
Övriga intäkter	19 583	55 594
Inkassointäkter	960	0
	<u>63 343</u>	<u>90 994</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	118 517	379 085
Vattenskador	130 215	0
Tvättstugor	37 064	30 800
Gemensamma utrymmen	7 082	17 806
Vatten/Avlopp	1 300	0
Värme	48 975	0
Ventilation	2 000	0
Elinstallationer	17 752	0
Hissar	46 006	55 381
Övriga installationer	25 978	1 288

	2012-08-31	2011-08-31
Huskropp	58 269	73 271
Gårdar och grönanläggningar	26 027	213 675
Vandalisering	2 333	0
Självrisk	0	23 513
	<hr/> 521 518	<hr/> 794 819
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	5 714	452 023
Tvättstugor	23 656	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	132 566	0
Elinstallationer	96 628	0
Hissar	182 563	0
Låssystem	18 303	0
Huskroppar	139 906	34 868
Gårdar och grönanläggningar	60 089	0
Garage och parkeringsplatser	10 000	0
	<hr/> 669 425	<hr/> 486 891
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	162 771	116 972
Arvode förvaltning	200 704	214 211
Kabel-TV	166 901	162 997
IT-kostnader	149 098	141 360
Juridiska kostnader	1 400	2 925
Revisionsarvode, externt	21 250	0
Övriga förvaltningskostnader	24 707	42 091
Fastighetsskötsel	270 043	266 252
Trädgårdsskötsel	173 744	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 988	0
Städ	307 070	261 877
Obligatoriska besiktningar	94 064	58 817
Snöröjning	25 475	101 420
Drift och förbrukning, övrigt	0	238
Förbrukningsmateriel	1 002	867
Vatten	258 555	252 951
El	590 452	553 658
Uppvärmning	1 088 627	1 125 642
Sophantering	350 497	332 793
Övrigt	0	9 063
	<hr/> 3 871 248	<hr/> 3 644 134
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	2 625	6 136
Telefon	6 927	6 623
Köpta tjänster	11 456	41 325

	2012-08-31	2011-08-31
Konsultarvoden	9 509	12 984
Bankkostnader	835	550
Övriga externa kostnader	54 806	0
	<u>86 158</u>	<u>67 618</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvode till övriga uppdragstagare	18 173	0
Styrelsearvode	84 665	132 075
Övriga ersättningar till förtroendevalda	21 600	0
Föreningsvald revisor	3 675	21 980
Utbildning, förtroendevalda	0	2 203
Summa	<u>128 113</u>	<u>156 258</u>
Sociala kostnader	25 344	28 222
	<u>153 457</u>	<u>184 480</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	317 098	354 124
Avskrivning om- och tillbyggnader	13 433	0
Maskiner och inventarier	18 747	15 244
	<u>349 278</u>	<u>369 368</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 692	2 418
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 254	1 372
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 485	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	203	0
Övriga ränteintäkter	14	129
	<u>7 648</u>	<u>3 919</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 286 618	2 842 145
Övriga räntekostnader SWAP	1 151 978	1 615 686
Övriga finansiella kostnader	0	280
	<u>4 438 596</u>	<u>4 458 111</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	170 323 077	170 323 077
Mark	18 100 000	18 100 000
	<u>188 423 077</u>	<u>188 423 077</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	134 333	0
	<u>134 333</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

<u>188 557 410</u>	<u>188 423 077</u>
--------------------	--------------------

2012-08-31 2011-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-4 053 941	-3 693 920
<u>-4 053 941</u>	<u>-3 693 920</u>

Årets avskrivning byggnader

- 317 098 - 360 021

Årets avskrivning standardförbättringar

- 13 433 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 384 472 -4 053 941

Restvärde enligt plan vid årets slut

184 172 938 184 369 136

Taxeringsvärden

bostäder

188 200 000 188 200 000

lokaler

4 370 000 4 370 000

Totalt taxeringsvärde

192 570 000 192 570 000

varav byggnader

132 026 000 132 026 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

76 223 76 223

76 223 76 223

Summa anskaffningsvärden

76 223 76 223

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 76 223 - 57 476

- 76 223 - 57 476

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier

76 223 57 476

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 76 223 - 57 476

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 18 747

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald städning

13 537 0

Förutbetalt förvaltningsarvode

15 417 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 995 37 296

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

23 560 0

Förutbetald fastighetsskötsel

22 662 0

Förutbetald trädgårdsskötsel

14 582 0

Upplupna ränteintäkter

1 072 2 243

	2012-08-31	2011-08-31
Upplupen intäkt föreningslokal	42 800	0
Förutbetald hisservice	12 133	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 445	45 881
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	123 865
Upplupen årsavgift	10 040	0
	<u>228 243</u>	<u>209 285</u>

Not 15 Likviditetsplacering

Likviditetsplacering via Riksbyggen	670 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	470 000	2,40	2012-09-17
30 dagar	200 000	2,40	2012-09-07

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	79 687 000	3 674 782	-3 317 628
Disposition enl årsstämmobeslut		109 324	- 109 324
Förändring av underhållsfond			- 150 575
Avsättning till underhållsfond		820 000	
Uttag ur underhållsfond		- 669 425	
Årets resultat			- 786 604
Vid årets slut	79 687 000	3 934 681	-4 364 131

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	105 009 823	104 054 823
Skuld vid årets slut	105 009 823	104 054 823

Följande tabell visar räntorna på hypotekslånen respektive de underliggande lånen kopplade till ränte-swaparna vid verksamhetsårets utgång.

För en rättvisande bild av föreningens räntebelastning se tabell och beskrivning under "verksamheten under året som gått" på sidan 4.

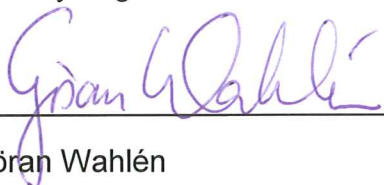
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	2,738		12 500 000			12 500 000
NORDEA	2,878	2012-09-15	24 000 000			24 000 000
NORDEA	2,878	2012-09-15	24 000 000			24 000 000
NORDEA	2,880	2012-10-18	23 554 823			23 554 823
NORDEA	2,878			955 000		955 000
NORDEA	3,130	2013-01-16	20 000 000			20 000 000
			104 054 823	955 000		105 009 823

2012-08-31 2011-08-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	760 382	499 954
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	112 798
Upplupna elkostnader	25 439	22 893
Upplupna vattenavgifter	44 973	45 749
Upplupna värmekostnader	38 243	37 026
Upplupna kostnader för renhållning	6 179	0
Upplupna revisionsarvoden	18 500	15 000
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	10 991	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	347 167
Förutbetalda hyror och avgifter	767 285	711 845
	<u>1 671 992</u>	<u>1 792 432</u>

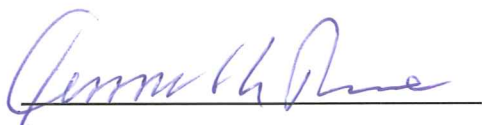
Sundbyberg 2012-11-06




Göran Wahlén



Bengt Nyman



Kenneth Bure



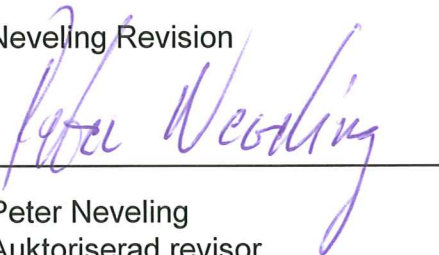
Olof Larsson



Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-12-06

Neveling Revision



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Lars Nemeth
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2011-09-01 -- 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll, som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2011-09-01 -- 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

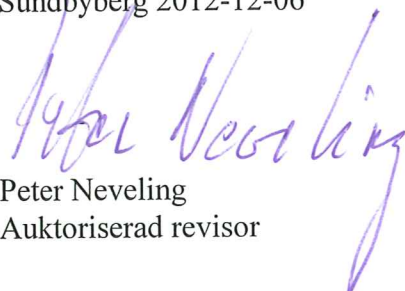
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2012-12-06



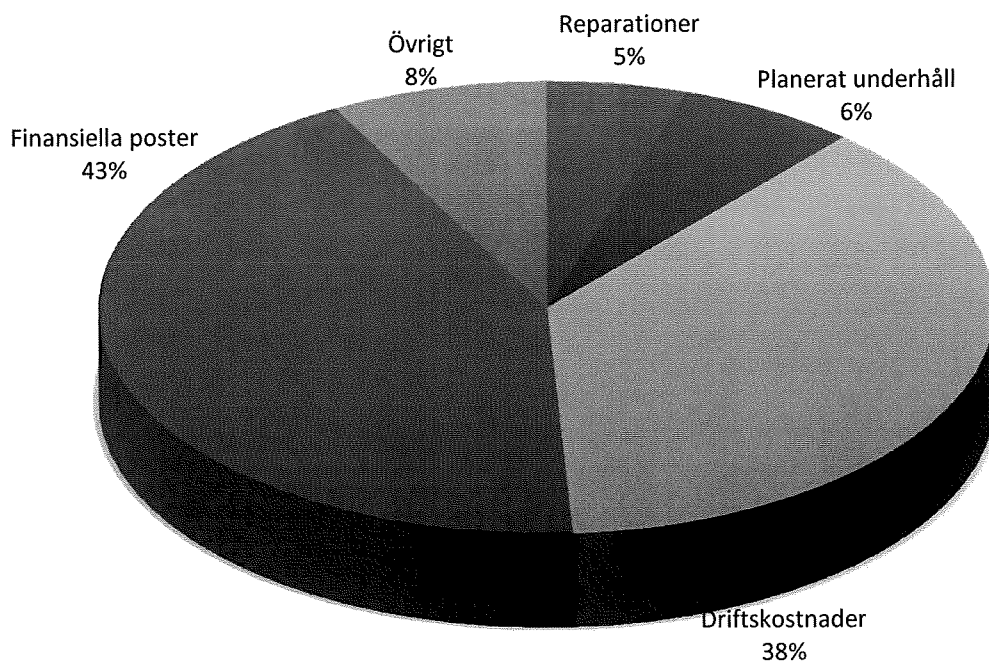
Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Lars Nemeth

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	521 518	794 819
Planerat underhåll	669 425	486 891
Fastighetsavgift/skatt	212 960	205 148
Driftskostnader	3 871 248	3 644 134
Övriga kostnader	86 158	67 618
Personalkostnader	153 457	184 480
Avskrivning av anläggningstillgångar	349 278	369 368
Finansiella poster	4 438 596	4 458 111
Inkomstskatt	0	- 93 428
Summa kostnader	10 302 639	10 117 142



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

11033

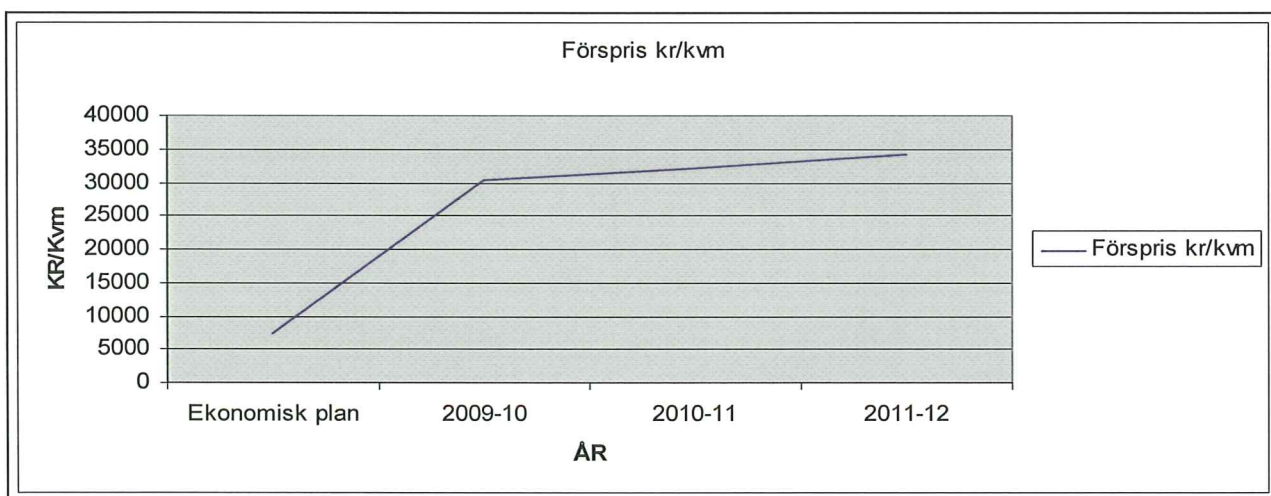
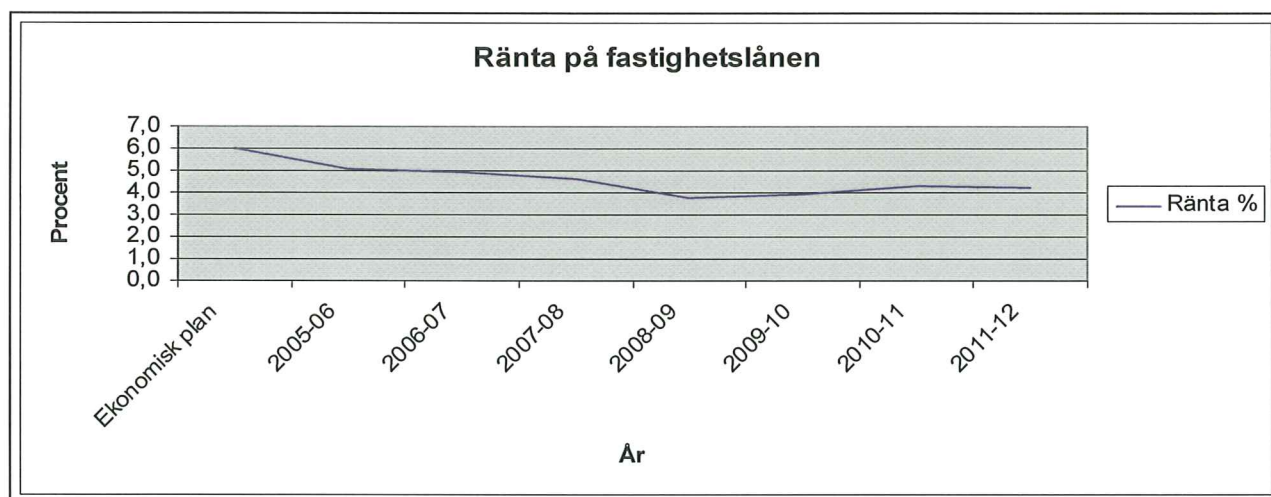
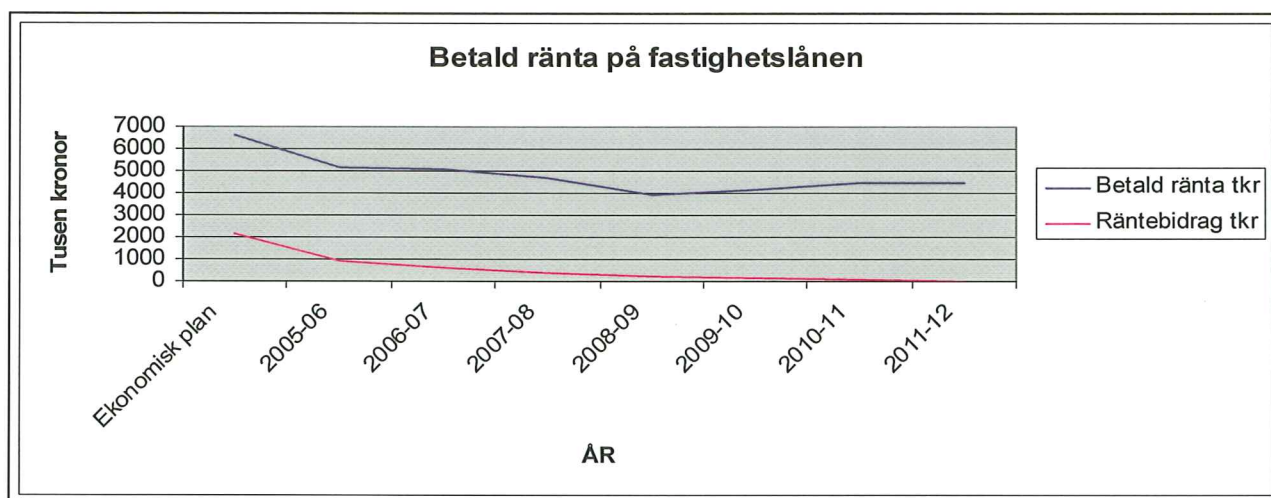
11033

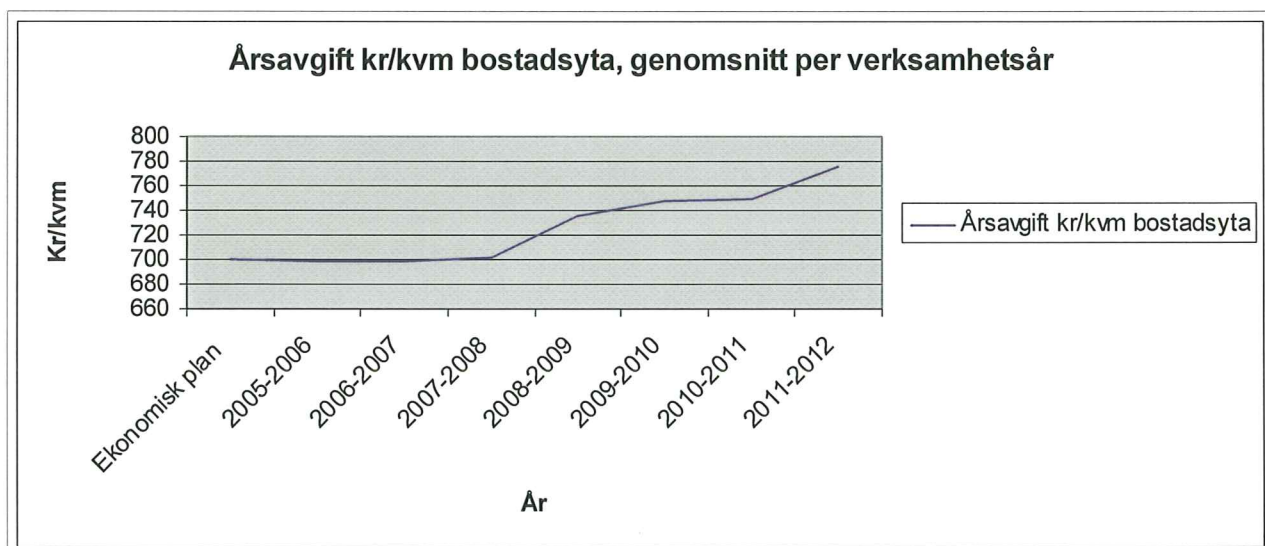
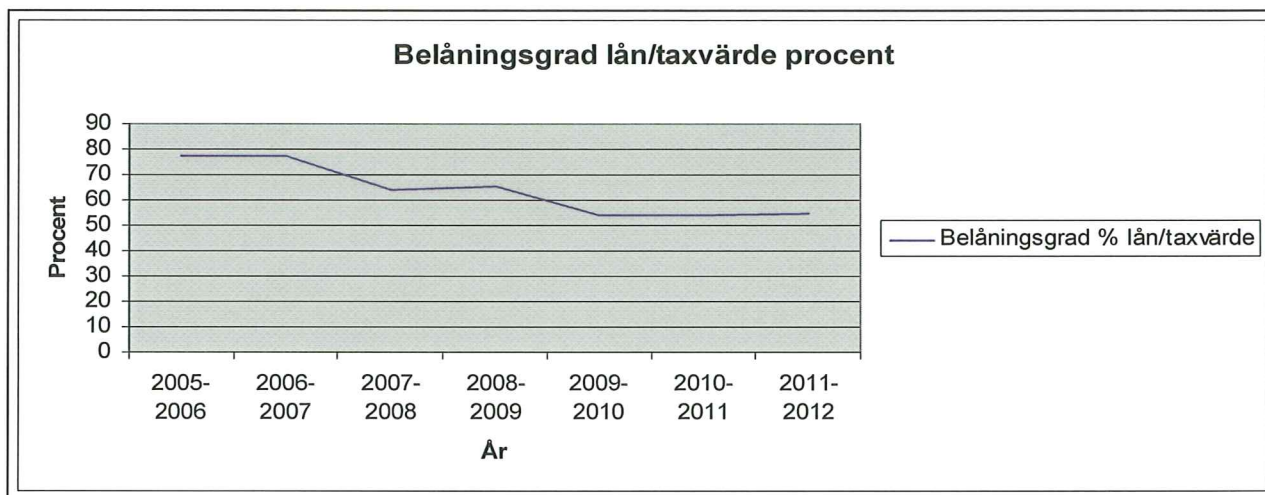
Kr / kvm

Kr / kvm

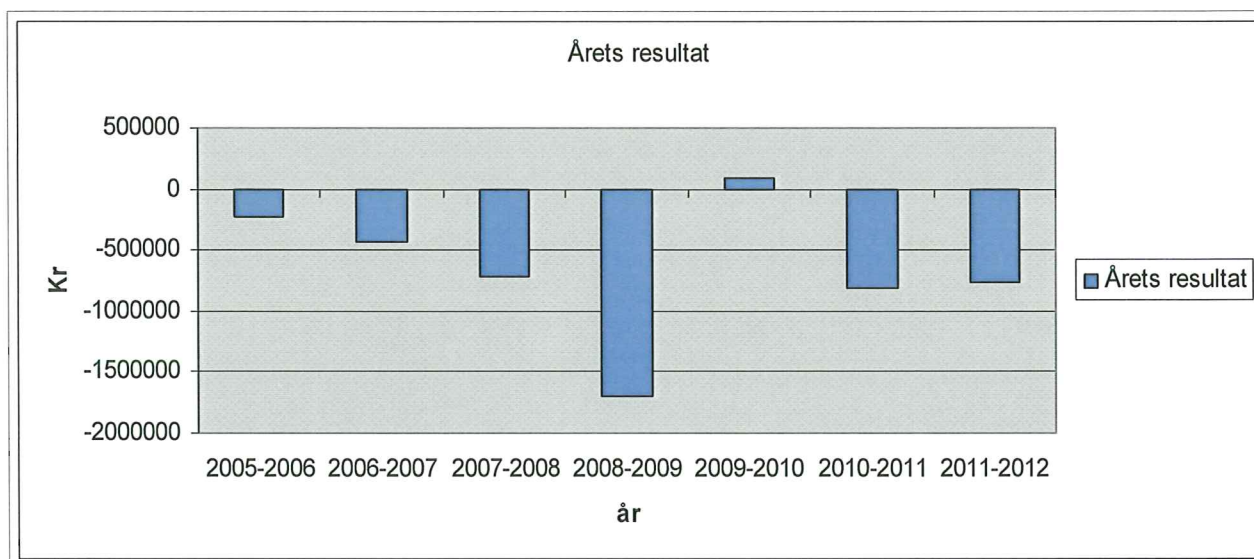
Fastighetsförsäkring	15	11
Arvode förvaltning	18	19
Kabel-TV	15	15
IT-kostnader	14	13
Revisionsarvode, externt	2	0
Övriga förvaltningskostnader	2	4
Fastighetsskötsel	24	24
Trädgårdsskötsel	16	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	0
Städ	28	24
Obligatoriska besiktningar	9	5
Snöröjning	2	9
Vatten	23	23
El	54	50
Uppvärmning	99	102
Sophantering	32	30
Övrigt	0	1
Summa driftskostnader	351	330

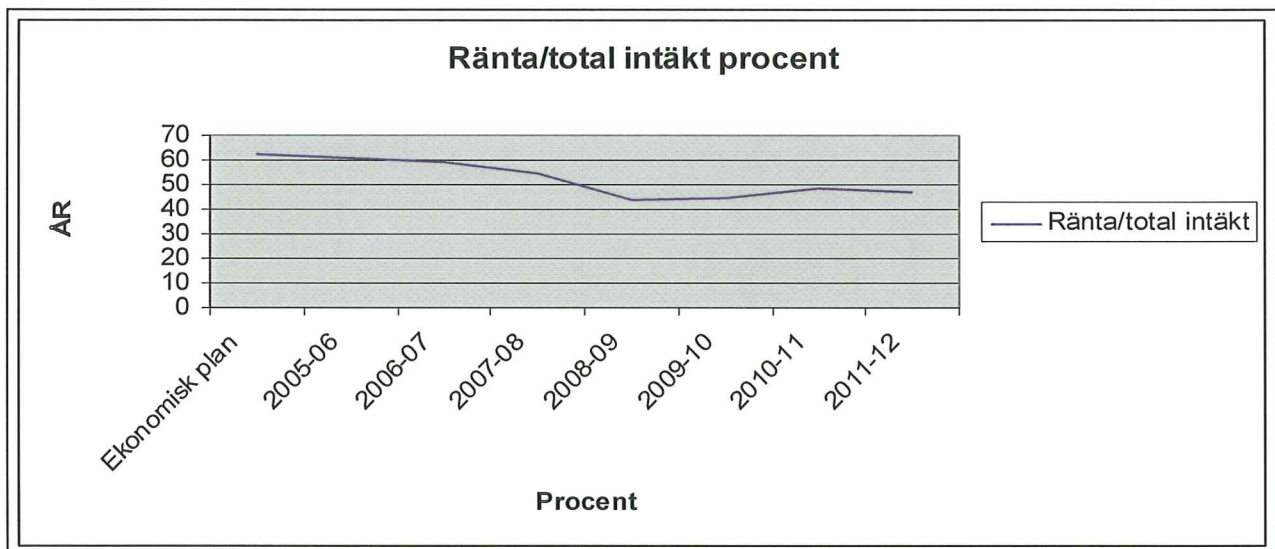
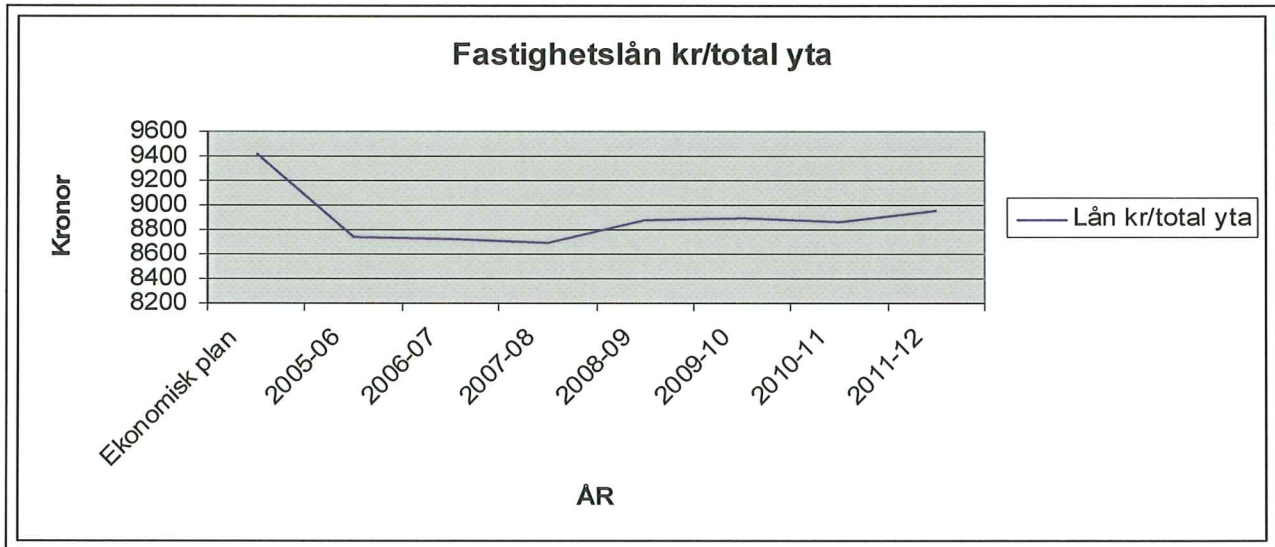
Utveckling över tid av vissa nyckeldata





Anm. Vid utgången av verksamhetsåret 2011-2012 är årsavgiften 788 kr/kvm





ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se