

RIKSBYGGENS BRF SPIIKENS BACKE

Org nr 716421-6488

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2001-09-01 - 2002-08-31

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2001-09-01 - 2002-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2002-02-28 bestått av:

Ordinarie	Rikard Andersson Bo Nilsson Ingrid Fahlgren Eva Sundberg Curt Klangsell Fredrik Björklund	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Ylva Nilsson Mahbod Nayeri Torbjörn Petterson
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Göran Stenström KPMG
-----------	-------------------------

Suppleant	Gösta Brostedt KPMG
-----------	------------------------

Valberedning

Odd Martinsson Johan Nilsson Åke Ericsson	Sammanställande
---	-----------------

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1997-07-08.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spiken 14, bebyggdes 1998-1999 av Peab och är belägen i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 6 st bostadshus, varav 4 st är nyproducerade och 2 st är ombyggda skolhus, innehållande 124 lägenheter och 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	Total lokalyta: 702 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Bilskola	116	2005-09-30
Museum	586	Bostadsrätt

Renoveringar

Inga renoveringar av föreningens byggnader har skett under verksamhetsåret.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 19 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuero Ekonomiförvaltning, Stockholm.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfond/resultatutjämningsfond upphört som begrepp.
Kronor 655 150 från resultatutjämningsfonden har därmed överförs till balanserat resultat.
Stadgeändring är inte nödvändig.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanserade vinstmedel	1 185 110
årets vinst	1 219 826
	2 404 936

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	914 870
i ny räkning balanseras	1 490 066
	2 404 936

I posten balanserade vinstmedel ingår även föregående års redovisade resultatutjämningsfond.

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

**Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488**

Taxeringsvärde

Från 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett omräkningstal där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde	Omräkn tal	2001 Omräkn tax.värde	Omräkn tal	2002 Omräkn tax.värde
Bostäder	93 800 000	1,24	116 312 000	1,42	133 196 000
Lokaler	3 711 000	1,19	4 414 000	1,33	4 933 000
Totalt	97 511 000		120 726 000		138 129 000
Varav byggnadsvärde	77 869 000		96 413 000		110 314 000

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1999.

Enligt nu gällande lag betalas ingen skatt för bostäderna i fastigheten t.o.m 2004, därefter med halv fastighetsskatt (för närvarande är fastighetsskatten 0,5 % av taxeringsvärdet). Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Allmänt

Föreningen erlägger enligt servitut 190 480 kronor för garaget på Vattugatan (529 kr /månad x 12 månader x 30 platser. Av dessa platser hyrs 16 platser tillbaka till garageägaren.

Verksamhet under året som gått

Under året genomfördes föreningens första gemensamma städdag med mycket god uppslutning från medlemmarna. Som en följd av den goda uppslutningen har en trädgårdsgrupp kommit igång och ska fortsättningsvis ansvara för städdagarna.

Vidare har en del förbättringsarbeten inom fastigheten genomförts, så som nytt cykelförråd vid föreningslokalen, nytt yttertak till ABF-hustets gavel-entré och rundeln vid skolan har fått nytt utseende.

Upphandling av ny fastighetsförsäkring har påbörjats liksom upphandling av skolans takreovering.

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

Verksamhet under kommande år

Under nästa år fortsätter arbetet med rundeln. Dessutom kommer det flagnade taket på skolan att målas om.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret och har så varit sedan föreningen startade.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2002 = 948:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2002=379:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 45 vid sen betalning.

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

		010901	000901
RESULTATRÄKNING	NOT	-020831	-010831
Föreningens intäkter	1	8 635 659	8 591 364
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 122 091	- 137 743
Driftskostnader	3	- 2 450 609	- 2 905 355
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 271 356	- 305 727
Personalkostnader	5	- 151 106	- 108 062
Avskrivningar	6	- 454 322	- 419 698
Resultat före finansiella poster		5 186 175	4 714 779
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		154 042	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	122 152	95 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 4 242 543	- 3 883 329
Resultat efter finansiella poster		1 219 826	927 029
Resultatdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		0	- 552 000
Resultat före skatt		1 219 826	375 029
Årets resultat		1 219 826	375 029

**Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488**

BALANSRÄKNING

NOT

020831

010831

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	168 967 186	169 421 508
Mark		18 100 000	18 100 000
		187 067 186	187 521 508

Finansiella anläggningstillgångar

Värdepapper	10	2 775 971	2 780 051
Summa anläggningstillgångar		189 843 157	190 301 559

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		18 574	6 089
Kundfordringar		379	9 268
Övriga fordringar	11	123 074	1 028 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	552 581	554 452
Avräkningskonto tidigare förvaltare		6 839	1 011 828
Avräkningskonto Ecuero Ekonomiförvaltning		2 860 378	0
		3 561 825	2 610 172

Kassa och bank		56 976	5 000
----------------	--	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		3 618 801	2 615 172
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		193 461 958	192 916 731
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Övriga fonder		0	655 150
Yttre reparationsfond		813 448	911 980
Balanserat resultat		1 185 110	154 930
Årets resultat		1 219 826	375 029
Summa fritt eget kapital		3 218 384	2 097 089
Summa eget kapital		82 905 384	81 784 089
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	108 756 113	109 290 946
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		625	154 381
Skatteskulder		19 656	0
Övriga skulder	15	595 401	1 064 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 184 779	622 568
Summa kortfristiga skulder		1 800 461	1 841 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 461 958	192 916 731
Ställda panter		110 400 000	110 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Fritt eget kapital. Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen.

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp och har därmed överförts till balanserat resultat.

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 görs systematiskt över den beräknade livslängden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

NOTER

	020831	010831
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter förråd	4 717	0
Hysesintäkter lokaler	118 925	153 766
Hysesintäkter garage	537 334	521 484
Hysesintäkter p-platser	9 600	3 600
Hysesbortfall garage	- 111 800	- 124 064
Årsavgifter bostäder	7 716 134	7 723 078
Årsavgifter lokaler	287 205	281 280
Uppvärmning	7 443	8 120
Gemensamhetslokal	17 700	24 100
Övriga ersättningar/intäkter	22 862	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 472	0
Fakt fastighetsskatt	4 867	0
Återvunna avskrivna fordringar	200	0
	8 635 659	8 591 364
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	122 091	137 743
Reparationer och underhåll enl underh.pl	98 532	192 020
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	- 98 532	- 192 020
	122 091	137 743
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	312 467	804 733
Yttre renhållning och snöröjning	60 020	28 172
Fastighetsel	345 092	419 804
Uppvärmning	650 891	782 121
Vatten	192 498	173 213
Sophämtning	115 428	153 553
Fastighetsförsäkringar	74 043	216 025
Självrisk/rep. försäkringsskador	- 24 475	0
Avgälder, arrenden	0	80 710
Kabel-TV	144 390	142 960
Fastighetsskatt	37 934	44 147
Övriga driftskostnader	336 828	59 917
Arvode teknisk förvaltning	205 493	0
	2 450 609	2 905 355

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	76 165	21 053
Hyses- och kundförluster	9 268	0
Revisionsarvode	32 500	32 875
Förvaltningsarvode	213 817	220 848
Övriga externa tjänster	- 60 394	30 950
	271 356	305 726

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	108 260	80 662
Löner	7 200	1 260
Sociala avgifter	35 647	20 559
Övriga personalkostnader	0	5 581
	151 107	108 062

6 Avskrivningar

Byggnad	454 322	419 698
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 454 322 kronor, vilket motsvarar på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	40 219	8 017
Överskatteränta ej skattepliktig	15 622	0
Övriga finansiella intäkter	66 312	87 562
	122 153	95 579

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	6 269 376	6 131 107
Avgår räntebidrag ./.	- 2 026 833	- 2 247 778
	4 242 543	3 883 329

Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	170 074 702	170 074 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 074 702	170 074 702

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 653 194	- 233 496
Årets avskrivningar enligt plan	- 454 322	- 419 698
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 107 516	- 653 194

Utgående bokfört värde	168 967 186	169 421 508
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	110 314 000	96 413 000
Taxeringsvärden mark	27 815 000	24 313 000
	138 129 000	120 726 000

10 Värdepapper

Namn	Nom värde
SBAB Nr 119, obl 98/2006-03-15	1 750 000
SEB 557, obl lån 98/2004-06-16	1 000 000

11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	928 535
Övr kortfrist fordr	123 074	100 000
	123 074	1 028 535

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	29 606	0
Upplupna inkomsträntor	94 318	0
Upplupna räntebidrag	409 186	455 721
Förutbetald kabel-tv	12 063	0
Övriga interimfordringar	7 408	98 731
	552 581	554 452

**Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488**

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda Dispositions- insatser	fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	655 150	911 980	154 930	375 029
Lyft ur yttre rep. fond			- 98 532		
Överf av disp. fond till balanserat res.		- 655 150		655 150	
Disposition av före- gående års resultat				375 029	- 375 029
Årets resultat					1 219 826
 Belopp vid årets utgång	 79 687 000	 0	 813 448	 1 185 109	 1 219 826

14 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Villkorsändring
SBAB	34 903 193	5,24 %	2002-11-29
SBAB	24 732 274	6,09 %	2006-12-15
SBAB	24 732 274	6,19 %	2008-12-15
SBAB	<u>24 924 741</u>	6,25 %	2009-10-15
	109 292 482		
Avgår kortfristig del	<u>./ 536 369</u>		
	108 756 113		

Det lån som ränteädras 2002-11-29 binds till 5,30 % till och med 2004-05-28.

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	536 369	455 860
Periodisering hyra	35 262	0
Avräkning hyror	23 620	0
	150	608 887
	595 401	1 064 747

**Riksbyggens Brf Spiikens Backe
716421-6488**

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	3 622	0
Upplupna utgiftsräntor	152 701	141 046
Förutbetalda hyror och avgifter	545 432	354 792
Upplupna avtalskostnader	324 144	0
Beräknat arvode för revision	25 000	0
Upplupen uppvärmning	28 362	0
Upplupna elavgifter	45 000	0
Upplupen renhållning	6 670	0
Upplupna reparationer/underhåll	47 045	0
Upplupna övriga kostnader	6 802	126 729
Öresdiff	1	1
	1 184 779	622 568

Sundbyberg 2002 - - .

Rikard Andersson

Fredrik Björklund

Curt Klangsell

Ingrid Fahlgren

Eva Sundberg

Bo Nilsson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Göran Stenström
Revisor