

# Riksbyggens Brf Spiikens Backe

716421-6488

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004-09-01 - 2005-08-31

## Årsredovisning

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-09-01 - 2005-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-11-30 bestått av:

Ordinarie	Lars Nemeth Sofie Holmberg Leila Holmgren Patrik Malmunger Mahbod Nayeri Fredrik Björklund	Ordf.     Riksbyggen
Suppleanter	Johnny Åberg Mikael Carlsson Torbjörn Pettersson	
<b>Revisorer</b>		
Ordinarie	Peter Neveling Eva Sundberg	Auktoriserad revisor
Suppleant	Thomas Daae Ingrid Stenbeck	Auktoriserad revisor
<b>Valberedning</b>	Ylva Nilsson Matti Nikkola	Sammanställande

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. 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.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB. Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Riksbyggen. Städning av gemensamma utrymmen sköts av ISS.

### Försäkring

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

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	1 222 128
årets resultat	786 058
	<b>2 008 186</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	669 000
i ny räkning överföres	1 339 186
	<b>2 008 186</b>

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

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1999.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med halv skatt (0,25 %) t.o.m 2009, därefter med hel skatt (0,5 %).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

### **Verksamhet under året som gått**

Verksamhetens intäkter har under året utvecklats i nära anslutning till den lagda budgeten. De löpande kostnaderna har dock varit föremål för genomgång i syfte att förbättra föreningens resultat och likviditet. Detta har lett till ett bättre resultat än väntat utifrån föregående års lagda budget. Den uppkomna vinsten avsätts enligt ovan till föreningens reparationsfond.

### **Finansfrågor**

Styrelsen har under verksamhetsåret valt att inte binda räntan på föreningens rörliga lån (30 miljoner kronor), vilket inneburit att föreningen kunnat dra nytta av det sjunkande ränteläget och minskat sina räntekostnader. Under hösten 2005, efter räkenskapsårets utgång, gjorde föreningen en ny upphandling och flyttade det rörliga lånet från SEB tillbaka till SBAB. Det innebär att i dagsläget har föreningen alla sina lån hos SBAB igen. Styrelsen har även diskuterat olika strategier för hur föreningen ska hantera sina lån framöver, t.ex. då det första lånet med fast ränta löper ut 2006-12-15.

### **Fasadskadan**

Fasadskadan är nu reparerad av Riksbyggen som även påtagit sig det fulla ekonomiska ansvaret. Styrelsen kommer inom kort att låta en oberoende besiktningsman kontrollera och bedöma det utförda arbetet för att därefter tillsammans med föreningens advokat Carl-Magnus Edh på Delta Advokatbyrå besluta vad nästa steg i processen blir. Försäkringsbolaget If godkände i maj 2005 att föreningen får använda sin rättskyddsförsäkring i tvisten med Riksbyggen. Det innebär att föreningen får ersättning för 80% av sina ersättningsbara kostnader (nödvändiga och skäliga ombuds- och rättegångskostnader) upp till ett tak på 197 000 kr."

### **Årsavgifter**

Styrelsen kan konstatera att ytterligare ett verksamhetsår avslutats utan att föreningen höjt sina avgifter. Avgifterna har således varit oförändrade sedan lägenheterna togs i drift 1999. Det finns i nuläget inget som pekar på att avgifterna kommer att höjas inom närmsta framtiden.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2005 = 985:- (2004 = 983:-).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2005 = 394:- (2004=393:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-09-01 -2005-08-31</b>	<b>2003-09-01 -2004-08-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	8 554 232	8 585 798
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-861 418	-722 439
Driftskostnader	3	-2 677 602	-2 822 072
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-348 817	-298 182
Avskrivningar	5	-209 840	-489 845
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>4 456 555</b>	<b>4 253 260</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	6	0	52 629
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 817	56 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 679 314	-4 265 488
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>786 058</b>	<b>96 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>786 058</b>	<b>96 656</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-08-31</b>	<b>2004-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	167 779 039	167 985 531
Mark		18 100 000	18 100 000
Maskiner och inventarier	10	6 697	0
		<b>185 885 736</b>	<b>186 085 531</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 885 736</b>	<b>186 085 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 125	6 426
Kundfordringar		0	6 839
Övriga fordringar	11	149	25 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	260 996	477 897
		<b>263 270</b>	<b>516 998</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		367 845	373 791
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 524 136	752 973
		<b>1 891 981</b>	<b>1 126 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 155 251</b>	<b>1 643 762</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>188 040 987</b>	<b>187 729 293</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-08-31</b>	<b>2004-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		2 160 318	1 703 318
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 847 318</b>	<b>81 390 318</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 222 128	1 582 472
Årets resultat		786 058	96 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 008 186</b>	<b>1 679 128</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 855 504</b>	<b>83 069 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	102 855 288	103 280 979
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		35 164	35 777
Skatteskulder		125 777	46 076
Övriga skulder	15	466 291	449 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	702 963	847 140
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 330 195</b>	<b>1 378 868</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>188 040 987</b>	<b>187 729 293</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		110 400 000	110 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2004-09-01 -2005-08-31	2003-09-01 -2004-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		786 058	96 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	17	209 840	489 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>995 898</b>	<b>586 501</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		253 728	179 779
Förändring av kortfristiga skulder		-76 894	4 771
Förändring kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 172 732</b>	<b>2 771 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Materiella anläggningstillgångar	18	-10 045	0
Finansiella anläggningstillgångar	19	0	2 775 971
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 045</b>	<b>2 775 971</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	20	-397 470	-5 117 738
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-397 470</b>	<b>-5 117 738</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>765 217</b>	<b>429 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	21		
Likvida medel vid årets början		1 126 764	697 480
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>1 891 981</b>	<b>1 126 764</b>



## 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.

I årets bokslut har principen för avskrivningar av byggnader ändrats. Årets avskrivningar utgår ifrån en annuitetsavskrivning av byggnaderna på 60 år. Metodbytet innebär att avskrivningarna blir lägre i början av nyttjandeperioden för att senare successivt öka.

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

Reservering till föreningen 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

	2005-08-31	2004-08-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter förråd	200	892
Hysesintäkter lokaler	119 212	118 785
Hysesintäkter garage	305 612	336 236
Hysesintäkter p-platser	9 107	9 300
Årsavgifter bostäder	7 712 808	7 712 808
Årsavgifter lokaler	281 280	281 280
Avsagda bostäder ./.	-1 650	0
Uppvärmning	8 120	8 120
Gemensamhetslokal	19 600	25 100
Övriga ersättningar/intäkter	40 904	39 641
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 783	45 799
Fakt fastighetsskatt	19 256	7 836
	<b>8 554 232</b>	<b>8 585 797</b>

## 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	855 693	722 439
Reparationer och underhåll enl underh.pl	5 725	0
	<b>861 418</b>	<b>722 439</b>

## 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	262 733	505 330
Hissbesiktning	0	9 888
Yttre renhållning och snöröjning	141 615	197 157
Fastighetsel	439 223	363 452
Uppvärmning	832 644	946 353
Vatten	187 200	173 593
Sophämtning	187 542	169 921
Fastighetsförsäkringar	49 868	45 161
Kabel-TV	121 456	117 071
Fastighetsskatt	294 001	75 223
Övriga driftskostnader	51 484	107 521
Arvode teknisk förvaltning	107 898	110 133
Internet	1 939	1 269
	<b>2 677 603</b>	<b>2 822 072</b>

## 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	48 540	56 384
Hyses- och kundförluster	6 839	0
Styrelse och mötesarvode	88 540	78 494
Revisionsarvode	15 906	12 500
Sociala avgifter	25 123	21 469
Förvaltningsarvode	125 068	124 334
Övriga externa tjänster	38 800	5 000
	<b>348 816</b>	<b>298 181</b>

## 5 Avskrivningar

Byggnad	206 492	489 845
Inventarier/verktyg	3 348	0
	<b>209 840</b>	<b>489 845</b>

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 206 492 kronor, enligt en progressiv avskrivningsplan.

## 6 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar

Res försäljning obligationer	0	52 629
------------------------------	---	--------

## 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 817	12 589
Överskatteränta ej skattepliktig	0	10
Ränteintäkter värdepapper	0	43 656
	<b>8 817</b>	<b>56 255</b>

## 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 243 565	6 117 734
Avgår räntebidrag ./.	-1 564 418	-1 853 696
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	167	1 450
	<b>3 679 314</b>	<b>4 265 488</b>

*WGU*

## 9 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	170 074 702	170 074 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 074 702</b>	<b>170 074 702</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 089 171	-1 599 326
Årets avskrivningar enligt plan	-206 492	-489 845
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 295 663</b>	<b>-2 089 171</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>167 779 039</b>	<b>167 985 531</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	93 640 000	93 640 000
Taxeringsvärden mark	38 463 000	38 463 000
	<b>132 103 000</b>	<b>132 103 000</b>

## 10 Maskiner och inventarier

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning, tavla	10 045	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>10 045</b>	<b>0</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-3 348	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 348</b>	<b>0</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 697</b>	<b>0</b>
-------------------------------	--------------	----------

## 11 Övriga fordringar

Skattekontot	149	316
Övr kortfrist fordr	0	25 520
	<b>149</b>	<b>25 836</b>

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	35 977	15 990
Upplupna inkomsträntor	6 278	2 905
Upplupna räntebidrag	196 377	390 600
Förutbetald kabel-tv	11 860	8 591
Förutbetalda elavgifter	0	45 747
Övriga interimsfordringar	10 504	14 064
	<b>260 996</b>	<b>477 897</b>

## 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	1 703 318	1 582 472	96 656
Disposition av föregående års resultat		457 000	-360 344	-96 656
Årets resultat				786 058
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 687 000</b>	<b>2 160 318</b>	<b>1 222 128</b>	<b>786 058</b>

#### 14 Fastighetslån

##### Långgivare - räntesats - ränteändring

SEB Bolån - 1,85% - rörlig	30 000 000	30 000 000
SBAB - 6,09% - 2006-12-15	24 365 296	24 497 440
SBAB - 6,19% - 2008-12-15	24 365 296	24 497 440
SBAB - 6,25% - 2009-12-15	24 554 872	24 688 054
Avgår kortfristig del ./.	-430 176	-401 955
	<b>102 855 288</b>	<b>103 280 979</b>

#### 15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	430 176	401 955
Källskatt	0	12 364
Periodisering hyra	35 880	35 443
Avräkning Autogiro	235	113
	<b>466 291</b>	<b>449 875</b>

#### 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	11 266
Upplupna utgiftsräntor	4 625	4 000
Förutbetalda hyror och avgifter	566 272	595 628
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupen uppvärmning	29 964	57 620
Upplupna elavgifter	12 656	25 779
Upplupen renhållning	11 486	7 776
Upplupna reparationer/underhåll	57 959	120 244
Upplupna övriga kostnader	0	4 826
	<b>702 962</b>	<b>847 139</b>

#### 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	209 840	489 845
---------------	---------	---------

#### 18 Materiella anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Investeringar i maskiner/inventarier	-10 045	0
<b>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-10 045</b>	<b>0</b>

#### 19 Finansiella anläggningstillgångar

##### Förändring finansiella anläggningstillgångar

Bokfört värde på inlösta finansiella anläggningstillgångar	0	2 775 971
<b>Förändring finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 775 971</b>

#### 20 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-397 470	-5 117 738
-------------------	----------	------------

## 21 Likvida medel

### Likvida medel

Kassa och bank	367 845	373 791
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	1 524 136	752 973
	<b>1 891 981</b>	<b>1 126 764</b>

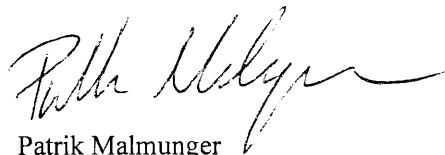
Sundbyberg 2005-11-10



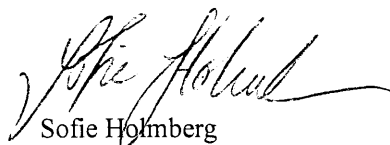
Lars Nemeth



Fredrik Björklund



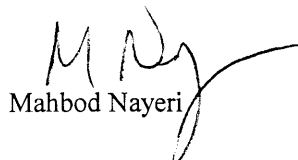
Patrik Malmunger



Sofie Holmberg



Leila Holmgren

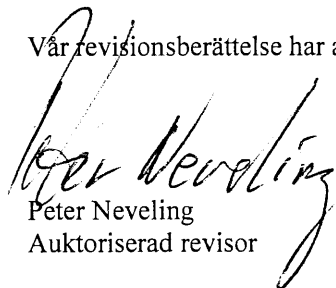


Mahbod Nayeri

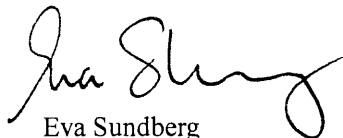
## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

2005-11-14.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



Eva Sundberg  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

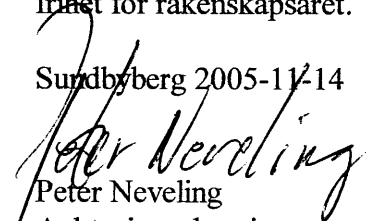
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2004-09-01 -- 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

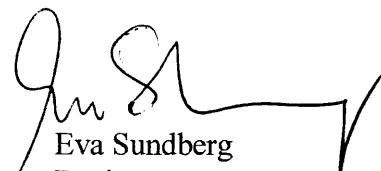
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 ersättnings-skyldig 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 därmed 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2005-11-14

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Eva Sundberg  
Revisor