

# Riksbyggen Brf Spiikens Backe

716421-6488

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005-09-01 - 2006-08-31

## Förvaltningsberättelse

Föreningsfunktionärer har sedan den ordinarie föreningsstämman 2005-11-30 varit:

### Styrelse

Ordinarie	Lars Nemeth	Ordförande
	Carl-Gustav Bodlund	
	Rikard Nygren	
	Johnny Åberg	
	Leila Holmgren	
	Mahbod Nayeri	
	Torbjörn Pettersson, Riksbyggen	
Suppleanter	Ylva Nilsson	
	Michael Carlsson	
	Fredrik Björklund, Riksbyggen	
Adjungerad	Matti Nikkola	

I samband med föreningsstämman avgick följande styrelseledamöter: Sofie Holmberg, Patrik Malmunger och Fredrik Björklund.

### Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling, auktoriserad revisor
	Eva Sundberg
Suppleanter	Thomas Daae, auktoriserad revisor
	Ingrid Stenbeck

### Valberedning

Matti Nikkola, sammankallande  
Stefan Fastensson

### 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 bostadshus, varav 4 är nyproducerade och 2 är ombyggda skolhus, innehållande 124 lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter och en av lokalerna är upplåtna med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

11 stycken 1 rum och kök  
28 stycken 2 rum och kök  
58 stycken 3 rum och kök  
16 stycken 4 rum och kök  
11 stycken 5 rum och kök    Total bostadsyta: 11 032,5 kvm    Total lokalyta: 702 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Bilskola	116	2008-09-30
Museum	586	Bostadsrätt

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 lägenhetsöverlåtelse ägt rum och dessutom har styrelsen beviljat 1 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

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 Facility Services AB.

### Försäkring

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	1 339 187
årets resultat	-235 617
	<b>1 103 570</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	669 000
i ny räkning överföres	434 570
	<b>1 103 570</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 %) till och med 2009, därefter med hel skatt (0,5 %). Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

### Verksamheten under året som gått

Under året har 1 ordinarie föreningsstämma och 8 styrelsemöten hållits i föreningen. Föreningens medlemmar har även inbjudits till "öppet hus" med styrelsen vid 3 tillfällen, ett initiativ som fallit väl ut.

En städdag med efterföljande gemenskap arrangerades traditionsenligt i maj-06.

### Kommentar till årets resultat

Jämfört med föregående verksamhetsår har föreningens resultat försämrats med ca 1 021 000 kr till ca minus 235 000 kr. Försämringen beror i huvudsak på poster som föreningen inte har kunnat påverka såsom minskade räntebidrag (ca 636 000 kr), hissbesiktningar som avser förra verksamhetsåret men som belastar årets resultat (ca 178 000 kr) samt ökad fasighetsskatt (ca 103 000 kr).

### Föreningens lån och räntebidrag

Styrelsen har under verksamhetsåret valt att inte binda räntan på föreningens rörliga lån. Per 2006-08-31 hade föreningen ca 29 % rörliga lån. Resterande lån löper med fast ränta till dec-06, dec-08 och dec-09. Föreningens räntebidrag har jämfört med föregående verksamhetsår minskat med ca 41 %, vilket beror på de senaste årens sjunkande marknadsräntor i Sverige. Tyvärr har styrelsen inte kunnat minska föreningens räntekostnader i motsvarande utsträckning på grund av den stora andelen lån som löper med fast ränta.

### Årsavgifter

Styrelsen kan konstatera att ytterligare ett verksamhetsår avslutats utan att föreningen har höjt sina avgifter. Avgifterna har således varit oförändrade sedan lägenheterna togs i drift 1999. Under förutsättning att SBAB:s ränteprognos stämmer, finns det inget i nuläget som pekar på att avgifterna kommer att behöva höjas nästa år.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2006 = 993:- (2005 = 985:-).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2006 = 397:- (2005=394:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

*M 18*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-09-01 -2006-08-31</b>	<b>2004-09-01 -2005-08-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	8 555 303	8 554 232
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-773 133	-861 418
Driftskostnader	3	-3 167 545	-2 677 602
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-370 384	-348 817
Avskrivningar	5	-237 071	-209 840
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>4 007 170</b>	<b>4 456 555</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 043	8 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 253 830	-3 679 314
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-235 617</b>	<b>786 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-235 617</b>	<b>786 058</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	167 545 316	167 779 039
Mark		18 100 000	18 100 000
Maskiner och inventarier	9	3 349	6 697
		<b>185 648 665</b>	<b>185 885 736</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 648 665</b>	<b>185 885 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 175	2 125
Övriga fordringar	10	2 381	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	264 426	260 996
		<b>268 982</b>	<b>263 270</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	367 845
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 697 786	1 524 136
		<b>1 697 786</b>	<b>1 891 981</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 966 768</b>	<b>2 155 251</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>187 615 433</b>	<b>188 040 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		2 829 318	2 160 318
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 516 318</b>	<b>81 847 318</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 339 187	1 222 128
Årets resultat		-235 617	786 058
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 103 570</b>	<b>2 008 186</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 619 888</b>	<b>83 855 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	102 509 450	102 855 288
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		100 186	35 164
Skatteskulder		225 541	125 777
Övriga skulder	14	381 933	466 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	778 435	702 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 486 095</b>	<b>1 330 195</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>187 615 433</b>	<b>188 040 987</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		110 400 000	110 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

		2005-09-01	2004-09-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	-2006-08-31	-2005-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-235 617	786 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	237 071	209 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 454</b>	<b>995 898</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 712	253 728
Förändring av kortfristiga skulder		240 331	-76 894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>236 073</b>	<b>1 172 732</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Materiella anläggningstillgångar	17	0	-10 045
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-10 045</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	18	-430 268	-397 470
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-430 268</b>	<b>-397 470</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-194 195</b>	<b>765 217</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	19		
Likvida medel vid årets början		1 891 981	1 126 764
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>1 697 786</b>	<b>1 891 981</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.

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

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

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2006-08-31	2005-08-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	75	200
Hysesintäkter lokaler	120 524	119 212
Hysesintäkter garage	327 600	343 000
Hysesintäkter p-platser	9 600	9 600
Årsavgifter bostäder	7 712 808	7 712 808
Årsavgifter lokaler	281 280	281 280
Avsagda bostäder	-4 196	-1 650
Uppvärmning	8 120	8 120
Gemensamhetslokal	27 800	19 600
Övriga ersättningar/intäkter	39 899	40 904
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	38 206	39 783
Fakt fastighetsskatt	14 688	19 256
Hysesbortfall lokal	-14 454	-14 304
Hysesbortfall garage	-6 647	-23 084
Hysesbortfall p-pl	0	-493
	<b>8 555 303</b>	<b>8 554 232</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	773 133	855 693
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	5 725
	<b>773 133</b>	<b>861 418</b>

*[Handwritten signature]*

### 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	309 225	262 733
Hissbesiktning	178 728	0
Yttre renhållning och snöröjning	126 034	141 615
Fastighetsel	455 405	439 223
Uppvärmning	905 680	832 644
Vatten	195 898	187 200
Sophämtning	237 415	187 542
Fastighetsförsäkringar	52 152	49 868
Kabel-TV	130 980	121 456
Fastighetsskatt	397 030	294 001
Övriga driftskostnader	60 486	51 484
Arvode teknisk förvaltning	118 512	107 898
Internet	0	1 939
	<b>3 167 545</b>	<b>2 677 603</b>

### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	55 872	48 541
Hyses- och kundförluster	0	6 839
Styrelse och mötesarvode	104 212	88 540
Revisionsarvode	12 000	15 906
Sociala avgifter	30 898	25 123
Förvaltningsarvode	135 135	125 068
Övriga externa tjänster	32 267	38 800
	<b>370 384</b>	<b>348 817</b>

### 5 Avskrivningar

Byggnad	233 723	206 492
Inventarier/verktyg	3 348	3 348
	<b>237 071</b>	<b>209 840</b>

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 233 723 kronor, enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.

### 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	10 931	8 817
Överskatteränta ej skattepliktig	112	0
	<b>11 043</b>	<b>8 817</b>

### 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 182 357	5 243 565
Avgår räntebidrag	-928 527	-1 564 418
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	167
	<b>4 253 830</b>	<b>3 679 314</b>

*M/S*

## 8 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	-2 295 663	-2 089 171
Årets avskrivningar enligt plan	-233 723	-206 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 529 386</b>	<b>-2 295 663</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>167 545 316</b>	<b>167 779 039</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>

## 9 Maskiner och inventarier

### Akkumulerade anskaffningsvärden

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

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 348	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 348	-3 348
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 696</b>	<b>-3 348</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 349</b>	<b>6 697</b>
-------------------------------	--------------	--------------

## 10 Övriga fordringar

Skattekontot	261	149
Övr kortfrist fordr	2 120	0
	<b>2 381</b>	<b>149</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	17 607	35 977
Upplupna inkomsträntor	8 997	6 278
Upplupna räntebidrag	196 377	196 377
Förutbetald kabel-tv	11 070	11 860
Övriga interimfordringar	30 375	10 504
	<b>264 426</b>	<b>260 996</b>

## 12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	2 160 318	1 222 128	786 058
Disposition av föregående års resultat		669 000	117 059	-786 058
Årets resultat				-235 617
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 687 000</b>	<b>2 829 318</b>	<b>1 339 187</b>	<b>-235 617</b>

## 13 Fastighetslån

### Långgivare räntesats ränteändring

SBAB - 2,72% - 2006-09-28		30 000 000	30 000 000
SBAB - 6,09% - 2006-12-15		24 222 246	24 365 296
SBAB - 6,19% - 2008-12-15		24 222 246	24 365 296
SBAB - 6,25% - 2009-12-15		24 410 704	24 554 872
Avgår kortfristig del		-345 746	-430 176
		<b>102 509 450</b>	<b>102 855 288</b>

## 14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		345 746	430 176
Periodisering hyra		36 036	35 880
Avräkning Autogiro		151	235
		<b>381 933</b>	<b>466 291</b>

## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden		41 268	0
Upplupna utgiftsräntor		0	4 625
Förutbetalda hyror och avgifter		589 808	566 272
Beräknat arvode för revision		20 020	20 000
Upplupen uppvärmning		28 856	29 964
Upplupna elavgifter		22 159	12 656
Upplupen renhållning		2 400	11 486
Upplupna reparationer/underhåll		15 988	57 959
Upplupna övriga kostnader		44 619	0
Uppl lagst soc avg		13 316	0
		<b>778 434</b>	<b>702 962</b>

## 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar		237 071	209 840
---------------	--	---------	---------

## 17 Materiella anläggningstillgångar

### Materiella anläggningstillgångar

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

## 18 Långfristiga skulder

Amortering av lån		-430 268	-397 470
-------------------	--	----------	----------

*A/28*

## 19 Likvida medel

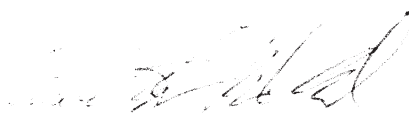
### Likvida medel

Kassa och bank	0	367 845
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	1 697 786	1 524 136
	<b>1 697 786</b>	<b>1 891 981</b>

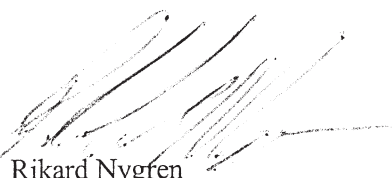
Sundbyberg 2006-11-15



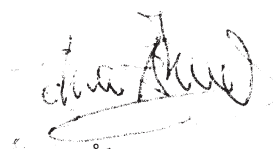
Lars Nemeth



Carl-Gustav Bodlund



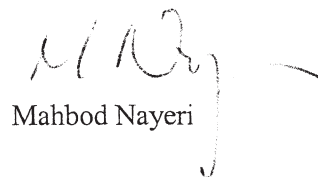
Rikard Nygren



Jonny Åberg



Leila Holmgren



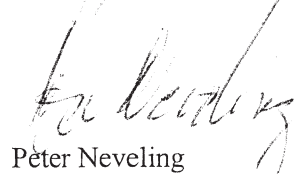
Mahbod Nayeri



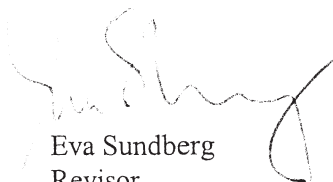
Torbjörn Pettersson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-11-15.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



Eva Sundberg  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

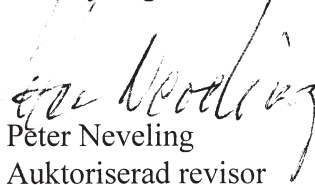
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Rikbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2005-09-01 -- 2006-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

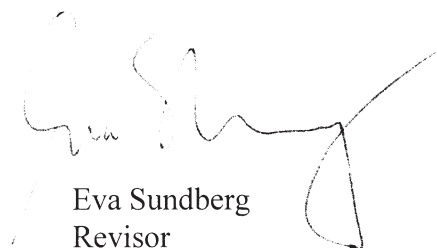
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2006-11-15

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Eva Sundberg  
Revisor