

Riksbyggens Brf Spiikens Backe

716421-6488

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006-09-01 - 2007-08-31

Förvaltningsberättelse

Föreningsfunktionärer har sedan den ordinarie föreningsstämman 2006-12-11 varit:

Styrelse

Ordinarie	Lars Nemeth	Ordförande
	Carl-Gustav Bodlund	
	Rikard Nygren	
	Johnny Åberg	
	Ola Eriksson	
	Angelica Misisca	
	Torbjörn Pettersson, Riksbyggen	
Suppleanter	Ylva Nilsson	
	Michael Karlsson	
	Fredrik Björklund, Riksbyggen	
Adjungerad	Matti Nikkola	

I samband med föreningsstämman avgick följande styrelseledamöter: Leila Holmgren och Mahbod Nayeri.

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling, auktoriserad revisor
	Göran Wahlén
Suppleanter	Thomas Daae, auktoriserad revisor
	Kenneth Bure

Valberedning

Matti Nikkola, sammankallande
Stefan Fastensson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-07-21.

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 18 lägenhetsöverlåtelser ägt rum och dessutom har styrelsen beviljat 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.

Widéns Trädvård & Markservice har skött om föreningens mark, vegetation och övrig utemiljö.

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	434 570
årets resultat	-431 972
	2 598
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	620 000
i ny räkning överföres	-617 402
	2 598

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 (0,4 %). Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamheten under året som gått

Styrelsen har under året fokuserat särskilt på att följa upp föreningens kostnader. Bl.a. genomfördes under våren en låneupphandling med resultatet att föreningens låneportfölj fick en bättre balans och längre genomsnittlig löptid.

Under året har 1 ordinarie föreningsstämma genomförts. Styrelsen har haft 8 möten och medlemmarna har bjudits in till öppet hus med styrelsen vid 4 tillfällen. I maj genomfördes en traditionsenlig städdag med god uppslutning från medlemmarna.

Verksamhet under kommande år

Fuktproblem

Arbetet med att åtgärda fuktproblemen i delar av Gamla Skolhusets källare fortskrider och beräknas vara klart senast 2009. Troligtvis kommer åtgärdsplanen att innehålla utvändiga markarbeten, omdränering av fastigheten samt ombyggnation och renovering av delar av källaren. Riksbyggen har som tidigare meddelats tagit på sig det fulla ansvaret och avser att tillmötesgå föreningens krav samt hålla föreningen skadeslös.

Kommentar till årets resultat

Jämfört med föregående verksamhetsår har föreningens resultat försämrats med ca 196 000 kr till ca minus 432 000 kr. Försämringen beror till stor del på att räntebidragen har minskat med ca 300 000 kr.

Föreningens lån och räntebidrag

Ett av föreningens bundna lån löpte ut 2006-12-15. Efter en noggrann upphandlingsprocess under våren valde styrelsen att ingå ett avtal om aktiv skuldsanering hos Nordea. Avtalet innebär att föreningen totalt sett har en välbalanserad låneportfölj med en längre genomsnittlig löptid än tidigare, samt har möjligheter att enkelt förändra förfallostrukturen och räntebindningstiden.

Räntebidragen som utbetalas till föreningen från Bolagsverket och som avser kostnader som föreningen haft för diverse underhållsåtgärder kommer enligt ett politiskt beslut att upphöra att gälla senast år 2012. För föreningen innebär detta att räntebidragen upphör år 2011 vilket medför en stor intäktsminskning. Detta medför att en avgiftshöjning eventuellt måste till för att föreningen skall kunna finansiera kommande underhåll.

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.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2007 = 1 007:- (2006 = 993:-).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2007 = 403:- (2006=397:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Föreningens intäkter	1	8 557 576	8 555 303
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-887 703	-773 133
Driftkostnader	3	-3 026 730	-3 167 545
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-408 112	-370 384
Avskrivningar	5	-259 034	-237 071
Resultat före finansiella poster		3 975 997	4 007 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28 486	11 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 436 455	-4 253 830
Resultat efter finansiella poster		-431 972	-235 617
Årets resultat		-431 972	-235 617

OS N

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	167 289 631	167 545 316
Mark	-	18 100 000	18 100 000
Maskiner och inventarier	9	0	3 349
		185 389 631	185 648 665
Summa anläggningstillgångar		185 389 631	185 648 665
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 075	2 175
Övriga fordringar	10	1 276	2 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	134 550	264 426
		137 901	268 982
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 122 909	1 697 786
Summa omsättningstillgångar		2 260 810	1 966 768
Summa tillgångar		187 650 441	187 615 433
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		3 498 318	2 829 318
Summa bundet eget kapital		83 185 318	82 516 318
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		434 570	1 339 187
Årets resultat		-431 972	-235 617
Summa fritt eget kapital		2 598	1 103 570
Summa eget kapital		83 187 916	83 619 888
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	102 390 504	102 509 450

CE N

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92 728	100 186
Skatteskulder		260 056	225 541
Övriga skulder	14	336 984	345 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 382 253	814 471
Summa kortfristiga skulder		2 072 021	1 486 095
Summa eget kapital och skulder		187 650 441	187 615 433
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		110 400 000	110 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ØZ N

		2006-09-01	2005-09-01
Kassaflödesanalys	Not	-2007-08-31	-2006-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-431 972	-235 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	259 034	237 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-172 938	1 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		131 081	-5 712
Förändring av kortfristiga skulder		585 926	240 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		544 069	236 073
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	17	-118 946	-430 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 946	-430 268
Årets kassaflöde		425 123	-194 195
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		1 697 786	1 891 981
Likvida medel vid årets slut	18	2 122 909	1 697 786

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.

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

	2007-08-31	2006-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	0	75
Hysesintäkter lokaler	121 956	120 524
Hysesintäkter garage	324 100	327 600
Hysesintäkter p-platser	11 200	9 600
Årsavgifter bostäder	7 712 808	7 712 808
Årsavgifter lokaler	281 280	281 280
Avgift bortfall övr objekt	-4 850	-4 196
Uppvärmning	8 120	8 120
Gemensamhetslokal	36 400	27 800
Övriga ersättningar/intäkter	47 848	39 899
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 120	38 206
Fakt fastighetsskatt	14 688	14 688
Hysesbortfall lokal	-15 204	-14 454
Hysesbortfall garage	-13 890	-6 647
	8 557 576	8 555 303



2 Underhållskostnader

Löpande reparationer 887 703 773 133

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	368 433	309 225
Hissbesiktning	102 051	178 728
Yttre renhållning och snöröjning	30 313	126 034
Fastighetsel	496 436	455 405
Uppvärmning	811 057	905 680
Vatten	214 273	195 898
Sophämtning	210 647	237 415
Fastighetsförsäkringar	55 321	52 152
Kabel-TV	137 267	130 980
Fastighetsskatt	345 660	397 030
Övriga driftskostnader	91 299	60 486
Arvode teknisk förvaltning	96 473	118 512
OVK	67 500	0
	3 026 730	3 167 545

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	75 350	55 872
Styrelse och mötesarvode	102 327	104 212
Revisionsarvode	13 281	12 000
Sociala avgifter	30 901	30 898
Förvaltningsarvode	130 381	135 135
Övriga externa tjänster	55 872	32 267
	408 112	370 384

5 Avskrivningar

Byggnad	255 685	233 723
Inventarier/verktyg	3 349	3 348
	259 034	237 071

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 255 685 kronor, enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	28 479	10 931
Överskatteränta ej skattepliktig	7	112
	28 486	11 043

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 056 759	5 182 357
Avgår räntebidrag	-620 304	-928 527
	4 436 455	4 253 830

8 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	-2 529 386	-2 295 663
Årets avskrivningar enligt plan	-255 685	-233 723
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 785 071	-2 529 386

Utgående bokfört värde	167 289 631	167 545 316
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärden byggnader	121 000 000	93 640 000
Taxeringsvärden mark	38 547 000	38 463 000
	159 547 000	132 103 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	10 045	10 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	10 045	10 045

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-6 696	-3 348
Årets avskrivningar enligt plan	-3 349	-3 348
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 045	-6 696

Utgående bokfört värde	0	3 349
------------------------	---	-------

10 Övriga fordringar

Skattekontot	268	261
Övr kortfrist fordr	1 008	2 120
	1 276	2 381

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	18 857	17 607
Upplupna inkomsträntor	20 770	8 997
Upplupna räntebidrag	83 300	196 377
Förutbetald kabel-tv	11 623	11 070
Övriga interimfordringar	0	30 375
	134 550	264 426

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	2 829 318	1 339 187	-235 617
Disposition av föregående års resultat		669 000	-904 617	235 617
Årets resultat				-431 972
Belopp vid årets utgång	79 687 000	3 498 318	434 570	-431 972

13 Fastighetslån

Långgivare räntesats ränteändring

SBAB -			0	30 000 000
SBAB -			0	24 222 246
SBAB - 6,19% - 2008-12-15			24 067 394	24 222 246
SBAB - 6,25% - 2009-12-15			24 254 644	24 410 704
Nordea 3,65% - rörlig ränta			54 405 000	0
Kortfristig del			-336 534	-345 746
			102 390 504	102 509 450

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		336 534		345 746
Avräkning Autogiro		450		151
		336 984		345 897

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden		58 512		41 268
Upplupna utgiftsräntor		373 454		0
Förutbetalda hyror och avgifter		611 444		589 808
Förutbetalda kvartalshyror		36 137		36 036
Beräknat arvode för revision		15 000		20 020
Upplupen uppvärmning		29 300		28 856
Upplupna elavgifter		24 391		22 159
Upplupen renhållning		34 236		2 400
Upplupna reparationer/underhåll		34 309		15 988
Upplupna övriga kostnader		146 930		44 619
Uppl lagst soc avg		18 540		13 316
		1 382 253		814 470

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar		259 034		237 071
---------------	--	---------	--	---------

17 Långfristiga skulder

Amortering av lån		-118 946		-430 268
-------------------	--	----------	--	----------

Handwritten signature

18 Likvida medel

Likvida medel

Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB

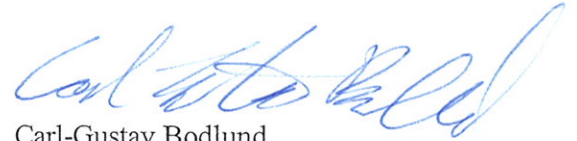
2 122 909
2 122 909

1 697 786
1 697 786

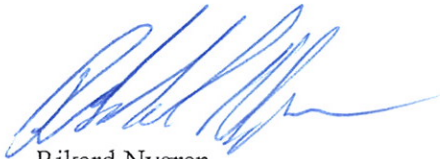
Sundbyberg 2007- 11-22



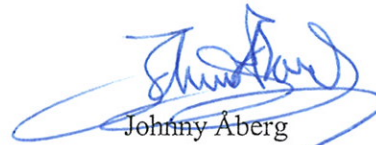
Lars Nemeth



Carl-Gustav Bodlund



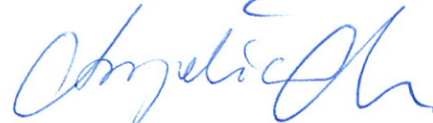
Rikard Nygren



Johnny Åberg



Ola Eriksson



Angelica Misisca

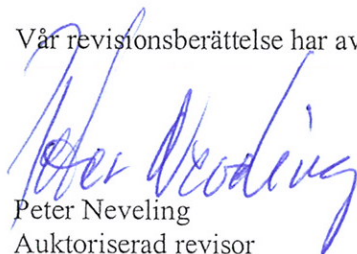


Torbjörn Pettersson

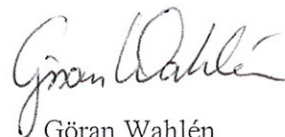
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

2007-11-23.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Göran Wahlén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

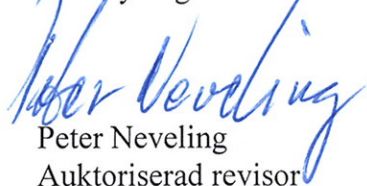
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2006-09-01 -- 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

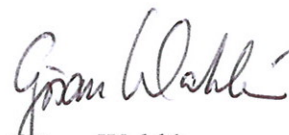
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2007-11-23


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Göran Wahlén
Revisor