

Riksbyggens Brf Spiikens Backe

716421-6488

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007-09-01 - 2008-08-31

Förvaltningsberättelse

Föreningsfunktionärer har sedan den ordinarie föreningsstämman 2007-12-05 varit:

Styrelse

Ordinarie	Lars Nemeth	Ordförande
	Göran Wahlen	
	Ola Eriksson	
	Angelica Misisca	
	Mats Viklund, Riksbyggen (tjänstgjort i stället för Torbjörn Pettersson under året)	
Suppleanter	Thomas Adolfsson	
	Carl-Gustav Bodlund	
	Marianne Johansson, Riksbyggen	

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling, auktoriserad revisor
	Mikael V Hansen
Suppleanter	Thomas Daae, auktoriserad revisor
	Kenneth Bure

Valberedning

Ylva Nilsson, sammankallande
Stefan Fastesson
Jonny Åberg

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	2011-09-30
Museum	586	Bostadsrätt

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 18 lägenhetsöverlåtelse ägt rum och dessutom har styrelsen beviljat 1 ny 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	-617 402
årets resultat	-714 206
	-1 331 608
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	620 000
Ianspråktagande ur yttre reparationsfonden	-240 000
i ny räkning överföres	-1 711 608
	-1 331 608

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1999. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med halv skatt (0,25 %) till och med 2007. Ersätts sedan under 2008 samt 2009 med halv avgift d.v.s. 600 kronor per lägenhet och år som bestämts av regeringen. Lokaler beskattas med 1 %.

Verksamheten under året som gått

Under året har 1 ordinarie föreningsstämma genomförts. Styrelsen har sammanträtt vid 10 tillfällen och medlemmarna har bjudits in till öppet hus med styrelsen vid 4 tillfällen. En städdag genomfördes traditionsenligt i maj månad med sedvanligt god uppslutning.

Den aktiva skuldhanteringen som föreningen har via Nordea har varit gynnsam i tider av ränteoro då en stor majoritet av lånemassan löpt till avtalade räntor på en låg nivå och med långa löptider.

Stor kraft har även lagts på arbetet med att komma tillrätta med fuktproblemen i skolhuset. Riksbyggen har tagit på sig det fulla ansvaret för att åtgärda skadorna och orsakerna till dessa. Efter en projekterings- och upphandlingsprocess under våren och sommaren har arbetena i och runt skolhuset inletts under september månad.

Reparation och målning av samtliga träfönster i föreningen genomfördes. Under året installerades även fiberbroadband i samtliga lägenheter i föreningen. Till följd av bl a denna investering höjdes avgifterna med 5 % under sommaren. Detta var den första avgiftsjusteringen i föreningens historia.

Ett projekt för att undersöka möjligheten att bygga balkonger på ABF-huset inleddes och leds av föreningens styrelse. Kostnaderna för arbetet kommer i enlighet med stämmobeslut att belasta de boende som gynnas av det eventuella balkongbygget.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen avser att under det kommande året fokusera på föreningens ekonomiska situation för att ytterligare minska föreningens kostnader där så är möjligt.

Det gamla soprummet i Skolgatan 1 ska göras om till en enkel snickeri- och aktivitetslokal. Den gamla soprumsinredningen har rivits ut och arbetet med att installera viss utrustning pågår.

Det finns också en sättningskada på trappen bredvid Skolgatan 1, liksom på en lägenhet i ett av Parkhusen. Riksbyggen kommer att åtgärda även dessa skador utan kostnad för föreningen.

Balkongprojektet i det gamla ABF-huset fortlöper och styrelsen avser att göra en upphandling av arbetet så snart bygglov beviljats för balkongerna.

Föreningens lån och räntebidrag

Styrelsen valde att ingå ett avtal om aktiv skuldhantering hos Nordea efter en noggrann upphandlingsprocess av föreningens lån 2007. Avtalet innebär att föreningen totalt sett har en välbalanserad låneportfölj med en längre genomsnittlig löptid än tidigare, samt har möjlighet att enkelt förändra förfallostrukturen och räntebindningstiden. Den aktiva skuldhanteringen innebär att föreningens lån hade en genomsnittlig ränta på 5,02% och en genomsnittlig löptid på 2,79 år (per 11 november 2008).

Räntebidragen som utbetalas till föreningen från Boverket 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

Avgifterna höjdes under sommaren med 5 procent. Detta är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2008 = 1 025:-.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2008 = 410:- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

		2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Resultaträkning	Not		
Föreningens intäkter	1	8 558 908	8 557 576
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-932 959	-887 703
Driftskostnader	3	-2 948 301	-3 026 730
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-460 282	-408 112
Avskrivningar	5	-286 417	-259 034
Resultat före finansiella poster		3 930 949	3 975 997
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 393	28 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 682 548	-4 436 455
Resultat efter finansiella poster		-714 206	-431 972
Årets resultat		-714 206	-431 972

Balansräkning	Not	2008-08-31	2007-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	167 084 847	167 289 631
Mark		18 100 000	18 100 000
Maskiner och inventarier	9	28 930	0
		185 213 777	185 389 631
Summa anläggningstillgångar		185 213 777	185 389 631
Omsättningstillgångar			
Hyres - och avgiftsfordringar		50	2 075
Övriga fordringar	10	28 469	1 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	211 139	134 550
		239 658	137 901
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		376 906	0
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		650 750	2 122 909
		1 027 656	2 122 909
Summa omsättningstillgångar		1 267 314	2 260 810
Summa tillgångar		186 481 091	187 650 441
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		4 118 318	3 498 318
Summa bundet eget kapital		83 805 318	83 185 318
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-617 402	434 570
Årets resultat		-714 206	-431 972
Summa fritt eget kapital		-1 331 608	2 598
Summa eget kapital		82 473 710	83 187 916

Balansräkning	Not	2008-08-31	2007-08-31
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	102 026 177	102 390 504
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158 018	92 728
Skatteskulder		0	260 056
Övriga skulder	14	418 618	336 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 404 568	1 382 253
Summa kortfristiga skulder		1 981 204	2 072 021
Summa eget kapital och skulder		186 481 091	187 650 441
<hr/>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		110 400 000	110 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2008-08-31	2007-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	124 584	121 956
Hysesintäkter garage	334 977	324 100
Hysesintäkter p-platser	15 000	11 200
Årsavgifter bostäder	7 736 764	7 712 808
Årsavgifter lokaler	281 280	281 280
Avgift bortfall förråd	-8 775	-4 850
Rabatt årsavg bostad	-6 726	0
Uppvärmning	8 120	8 120
Gemensamhetslokal	36 400	36 400
Övriga ersättningar/intäkter	21 204	47 848
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 410	33 120
Fakt fastighetsskatt	10 415	14 688
Hysesbortfall lokal	-15 204	-15 204
Hysesbortfall garage	-15 354	-13 890
Hysesbortfall p-pl	-187	0
	8 558 908	8 557 576

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	692 959	887 703
Reparationer och underhåll enl underh.pl	240 000	0

932 959 **887 703**

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	352 697	368 433
Hissbesiktning	104 641	102 051
Yttre renhållning och snöröjning	18 750	30 313
Fastighetsel	513 340	496 436
Uppvärmning	845 265	811 057
Vatten	216 809	214 273
Sophämtning	261 610	210 647
Fastighetsförsäkringar	60 383	55 321
Självrisk/rep. försäkringsskador	20 100	0
Kabel-TV	144 131	137 267
Fastighetsskatt	205 495	345 660
Övriga driftskostnader	103 581	91 299
Arvode teknisk förvaltning	101 499	96 473
OVK	0	67 500
	2 948 301	3 026 730

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	117 123	75 350
Styrelse och mötesarvode	100 729	102 327
Revisionsarvode	19 572	13 281
Sociala avgifter	31 000	30 901
Förvaltningsarvode	133 000	130 381
Övriga externa tjänster	58 858	55 872
	460 282	408 112

5 Avskrivningar

Byggnad	279 184	255 685
Inventarier/verktyg	7 233	3 349
	286 417	259 034

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 279 184 kronor, enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	37 391	28 479
Överskatteränta ej skattepliktig	2	7
	37 393	28 486

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 031 949	5 056 759
Avgår räntebidrag	-353 159	-620 304
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	3 758	0
	4 682 548	4 436 455

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	170 074 702	170 074 702
Inköp bredbandsanläggning	74 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 149 102	170 074 702

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 785 071	-2 529 386
Årets avskrivningar enligt plan	-279 184	-255 685
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 064 255	-2 785 071

Utgående bokfört värde

167 084 847 167 289 631

Taxeringsvärden byggnader

121 000 000 121 000 000

Taxeringsvärden mark

38 547 000 38 547 000

159 547 000 159 547 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	10 045	10 045
Nyanskaffning, kontorsinventarier	36 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	46 208	10 045

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-10 045	-6 696
Årets avskrivningar enligt plan	-7 233	-3 349
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 278	-10 045

Utgående bokfört värde

28 930 0

10 Övriga fordringar

Skattekontot	1 472	268
Övr kortfrist fordr	0	1 008
Skattefordran	26 997	0
	28 469	1 276

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	20 763	18 857
Upplupna inkomsträntor	22 003	20 770
Upplupna räntebidrag	59 500	83 300
Förutbetald kabel-tv	12 205	11 623
Övriga interimfordringar	96 668	0
	211 139	134 550

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	3 498 318	434 570	-431 972
Disposition av föregående års resultat		620 000	-1 051 972	431 972
Årets resultat				-714 206
Belopp vid årets utgång	79 687 000	4 118 318	-617 402	-714 206

13 Fastighetslån

Långgivare räntesats ränteändring

SBAB - 6,19% - 2008-12-15		23 899 769	24 067 394
SBAB - 6,25% - 2009-12-15		24 085 713	24 254 644
Nordea 5,12% - rörlig ränta		54 405 000	54 405 000
Kortfristig del		-364 305	-336 534
		102 026 177	102 390 504

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		364 305	336 534
Avräkning medlemmar, bygglovsärende		54 000	0
Avräkning Autogiro		313	450
		418 618	336 984

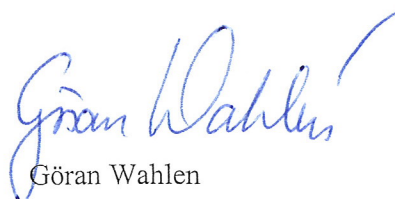
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden		82 630	58 512
Upplupna utgiftsräntor		520 423	373 454
Förutbetalda hyror och avgifter		560 118	611 444
Förutbetalda kvartalshyror		36 202	36 137
Beräknat arvode för revision		15 000	15 000
Upplupen uppvärmning		31 272	29 300
Upplupna elavgifter		20 826	24 391
Upplupen renhållning		51 258	34 236
Upplupna reparationer/underhåll		63 415	34 309
Upplupna övriga kostnader		0	146 930
Uppl lagst soc avg		23 424	18 540
		1 404 568	1 382 253

Sundbyberg 2008-11-19



Lars Nemeth



Göran Wahlen



Ola Eriksson



Angelica Misisca




Mats Viklund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

2008-11-19.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Mikael V Hansen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

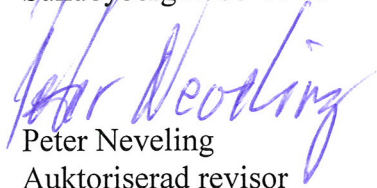
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2007-09-01 -- 2008-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 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, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2008-11-19


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Mikael V Hansen