

Riksbyggens Brf Spiikens Backe

716421-6488

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008-09-01 - 2009-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för Riksbyggens Brf Spiikens Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-12-02.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spiiken 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 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:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Bilskola	116	2011-09-30
Museum	586	Bostadsrätt

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-12-02 bestått av:

Ordinarie	Göran Wahlén	Ordförande
	Michael Hansen	Kassör
	Peter Alvestål	Sekreterare
	Lars Nemeth	Ledamot
	Olof Larsson	Ledamot

Suppleanter	Peter Antonsson
	Bo Peterson

Revisorer

Ordinarie Peter Neveling, auktoriserad revisor
Bengt Nyman

Suppleant Thomas Daae, auktoriserad revisor
Kennet Bure

Valberedning Ylva Nilsson, sammankallande
Jonny Åberg

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 20 st överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning. 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 fullvärdeförsäkrad 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 resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1999.

På grund av ändrade regler från tax 2009 deklarerar fastighetsskatt/avgift per kalenderår och inte som tidigare per bokslutsår. Detta innebär att föreningar med brutet räkenskapsår som en engångsföreteelse, får betala för 18 månader. Den som vid kalenderårets ingång äger fastigheten är betalningsskyldig för avgiften/skatten hela året. Enligt Bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsskatt/avgift t o m 2009-12-31 belastar detta räkenskapsår.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 798 648 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan samt underhåll från OVK-obligatorisk ventilationskontroll har utförts till en kostnad av 1 548 246 kronor, varav 1 548 246 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Verksamheten under året som gått

Under verksamhetsåret har en ordinarie och en extrastämma hållits liksom tio protokollförda styrelsemöten. Dessutom har en vår- och, för första gången, en höststädning genomförts. Föreningens medlemmar har inbjudits till öppet hus med styrelsen vid ett tillfälle under 2009. Information till medlemmarna har lämnats efter styrelsemötena via ett nyhetsbrev på anslagstavlor och på hemsidan. Föreningens hemsida har uppdaterats.

"Trivselgruppen", som agerar på styrelsens mandat har arrangerat kräftskiva, julglögg och förtäring efter vårstädningen. Dessutom hälsas alla nyinflyttade välkomna genom gruppens försorg.

Den nya styrelsen tillträdde i december 2008. Efter tillträdet beslöt styrelsen att systematiskt gå genom alla bank- och leverantörsavtal med avsikt att minska föreningens kostnader. Föreningens lån är sedan våren 2008 till stor del bundet till räntederivat.

Under året har ett flertal leverantörsavtal sagts upp och ny upphandling har skett. Som ett resultat har föreningens kostnader för städning, trappmattor, trädgårdsskötsel och löpande teknisk förvaltning minskat. Full effekt av dessa ändringar förväntas först under bokföringsåret 2009 - 2010.

Riksbyggen slutförde reparationerna/renoveringarna i skolhuset enligt sina åtaganden för fuktaneringen. Godkänd slutbesiktning har skett. Riksbyggen tog också på sig ansvaret för att åtgärda ett antal tillkommande fel som föreningen påtalat. Reparation och ommålning av föreningens träfönster slutfördes och slutbesiktigades.

Styrelsen har under året fortsatt förberedelserna för bygget av balkonger på Fredsgatan 4A. Samtliga deltagande lägenheter har under året betalat in medel till den av föreningen upprättade balkongfonden för att täcka återstoden av byggprojektet. Tillsammans med en extern byggkonsult har en upphandling genomförts i vilken fyra konkurrerande offerter jämförts, varav en slutligen valts att utföra arbetet. Styrelsen är därmed beredd att trycka på startknappen för byggnationen som förväntas genomföras på plats under den kommande vintern.

Den tillgängliga dokumentationen beträffande extraförråd, som disponeras av vissa medlemmar är både hos ISS och vad som är tillgängligt för styrelsen ofullständig och otillräcklig. Vissa extraförråd har disponerats utan ersättning till föreningen. Styrelsen har därför arbetat med att inventera, märka upp och ta reda på vem som disponerar vissa omärkta förråd och hur avgifterna är satta. Styrelsen avser att lägga ett förslag till stämman om hur dessa extraförråd ska registreras hos ISS och vilka avgifterna bör vara.

Verksamheten under kommande år

Kostnadsuppföljning ska fortsätta. Ny förhandling med Nordea om lånen ska ske senast i mars 2010. Det gällande tvååriga trädgårdsavtalet löper ut under året och ny upphandling kan ske. Det nya förvaltnings- och skötselavtalet med Riksbyggen börjar gälla nov 1, 2009. Det är tecknat på ett år. Uppföljning ska ske att det verkligen leder till minskade kostnader.

Kontakt med styrelsen nås via e-post till styrelseadressen, via meddelanden i styrelsens brevlåda eller via styrelsemedlemmarnas telefonnummer. Dessa kommer att finnas tillgängliga på styrelsens hemsida. Den specifika styrelsetelefonen slopas.

Trivselgruppen kommer att fortsätta hälsa nyinflyttade välkomna. De avser också att arrangera jullogg, kräftskiva och förtäring till vårstädningen liksom året som varit.

Nyhetsbrev på hemsidan respektive på anslagstavlor efter styrelsemötena kommer att fortsätta vara den huvudsakliga informationskanalen till medlemmarna.

Styrelsen anser att höststädningen blev framgångsrik och att det primära syftet att minska föreningens utgifter för trädgårdsskötsel uppnåddes. Likväl avser styrelsen att för 2010 slå samman de bägge aktiviteterna till en vårstädning. Vi räknar med att det ska gå med lite mer planering.

Inventering och registrering av extraförråden slutförs. Korrekta och rättvisa avgifter införs för dem.

Balkongbygget slutförs.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009= 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 711 608
årets resultat	-1 704 729
	-3 416 337

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	147 000
anspråkstag ur yttre rep.fond	-1 548 246
i ny räkning överföres	-2 015 091
	-3 416 337

Uttaget ur rep.fonden avser fönsterrenovering, hissunderhåll samt rensning av ventilationskanaler efter påpekande vid OVK-besiktning.

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

Resultaträkning	Not	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Föreningens intäkter	1	9 030 707	8 558 908
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 156 836	-932 959
Driftskostnader	3	-3 692 293	-2 948 301
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-499 907	-460 282
Avskrivningar	5	-316 806	-286 417
Resultat före finansiella poster		2 364 865	3 930 949
Resultat från ränteberäkning ränteswappar		-170 769	376 505
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 858	37 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 914 683	-5 059 053
Resultat efter finansiella poster		-1 704 729	-714 206
Årets resultat		-1 704 729	-714 206

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	166 954 493	167 084 847
Mark		18 100 000	18 100 000
Pågående om- och tillbyggnader		42 558	0
Maskiner och inventarier	9	42 721	28 930
		185 139 772	185 213 777
Summa anläggningstillgångar		185 139 772	185 213 777
Omsättningstillgångar			
Hyes och avgiftsfordran		50	50
Kundfordringar		2 140	0
Övriga fordringar	10	200 479	28 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	162 887	211 139
		365 556	239 658
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		97 213	376 906
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		2 257 041	650 750
		2 354 254	1 027 656
Summa omsättningstillgångar		2 719 810	1 267 314
Summa tillgångar		187 859 582	186 481 091

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		79 687 000	79 687 000
Yttre reparationsfond		4 498 318	4 118 318
Summa bundet eget kapital		84 185 318	83 805 318
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 711 608	-617 402
Årets resultat		-1 704 729	-714 206
Summa fritt eget kapital		-3 416 337	-1 331 608
Summa eget kapital		80 768 981	82 473 710
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	104 204 917	102 026 177
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 660	158 018
Övriga skulder	14	1 677 100	418 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 166 924	1 404 568
Summa kortfristiga skulder		2 885 684	1 981 204
Summa eget kapital och skulder		187 859 582	186 481 091
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

	2009-08-31	2008-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	129 323	124 584
Hysesintäkter garage	375 412	334 977
Hysesintäkter p-platser	20 200	15 000
Årsavgifter bostäder	8 118 819	7 736 764
Årsavgifter lokaler	297 688	281 280
Avgift bortfall förråd	-10 500	-6 750
Rabatt årsavg bostad	0	-6 726
Uppvärmning	8 120	8 120
Gemensamhetslokal	19 325	36 400
Övriga ersättningar + förråd	25 275	19 179
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 161	36 410
Fakt fastighetsskatt	12 124	10 415
Hysesbortfall garage	-16 040	-15 354
Hysesbortfall p-pl	-2 200	-187
Hysesbortfall lokal	0	-15 204
	9 030 707	8 558 908

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	798 648	692 959
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 358 188	240 000
	2 156 836	932 959

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	402 302	352 697
Hissbesiktning	64 035	104 641
Snöröjning	34 820	18 750
Fastighetsel	535 420	513 340
Uppvärmning	956 781	845 265
Vatten	218 256	216 809
Sophämtning	273 929	261 610
Fastighetsförsäkringar	66 523	60 383
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	20 100
Kabel-TV	152 211	144 131
Fastighetsskatt	254 785	205 495
Övriga driftskostnader	80 584	103 581
Arvode teknisk förvaltning	123 640	101 499
Obligatorisk ventilationskontroll	405 331	0
Internet	123 676	0
	3 692 293	2 948 301

Uppvärmning har under året ökat med 13,2%

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	123 939	117 123
Styrelse och mötesarvode	102 518	100 729
Revisionsarvode	20 750	19 572
Sociala avgifter	35 198	31 000
Förvaltningsarvode	125 889	133 000
Övriga externa tjänster	91 613	58 858
	499 907	460 282

5 Avskrivningar

Byggnad	304 329	279 184
Inventariet/verktyg	12 477	7 233
	316 806	286 417

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 304 329 kronor, enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	12 646	37 391
Överskatteränta ej skattepliktig	3 212	2
	15 858	37 393

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 163 691	5 408 454
Avgår räntebidrag	-249 393	-353 159
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	385	3 758
	3 914 683	5 059 053

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	170 149 102	170 074 702
Inköp bredbandsanläggning	173 975	74 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 323 077	170 149 102

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 064 255	-2 785 071
Årets avskrivningar enligt plan	-304 329	-279 184
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 368 584	-3 064 255

Utgående bokfört värde

166 954 493 167 084 847

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	46 208	10 045
Nyanskaffning torktumlare	26 268	36 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	72 476	46 208

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-17 278	-10 045
Årets avskrivningar enligt plan	-12 477	-7 233
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 755	-17 278

Utgående bokfört värde

42 721 28 930

10 Övriga fordringar

Skattekontot	543	1 472
Skattefordran	199 936	26 997
	200 479	28 469

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	22 880	20 763
Upplupna inkomsträntor	1 996	22 003
Upplupna räntebidrag	41 650	59 500
Förutbetald kabel-tv	12 924	12 205
Övriga interimfordringar	83 437	96 668
	162 887	211 139

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 687 000	4 118 318	-617 402	-714 206
Uttag ur yttre fond		-240 000	-1 094 206	714 206
Disposition av föregående års resultat		620 000		
Årets resultat				-1 704 729
Belopp vid årets utgång	79 687 000	4 498 318	-1 711 608	-1 704 729

13 Fastighetslån

Långivare räntesats ränteändring

Nordea 1,60% rörlig ränta		24 000 000	0
Nordea 2,01% rörlig ränta		24 000 000	0
SBAB - 6,19% - 2008-12-15		0	23 899 769
SBAB - 6,25% - 2009-12-15		23 902 849	24 085 713
Nordea 5,12% - rörlig ränta		0	54 405 000
Nordea 1,84% rörlig ränta		24 000 000	0
Nordea 1,92% rörlig ränta		8 500 000	0
Kortfristig del		-197 932	-364 305
		104 204 917	102 026 177


14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		197 932	364 305
Avräkning medlemmar, balkongbygge		1 479 000	54 000
Avräkning Autogiro		168	313
		1 677 100	418 618

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden		0	82 630
Upplupna utgiftsräntor		265 677	520 423
Förutbetalda hyror och avgifter		639 834	560 118
Förutbetalda kvartalshyror		37 827	36 202
Beräknat arvode för revision		15 000	15 000
Upplupen uppvärmning		33 603	31 272
Upplupna elavgifter		40 449	20 826
Upplupen renhållning		40 710	51 258
Upplupna reparationer/underhåll		80 478	63 415
Upplupna övriga kostnader		13 342	0
Uppl lagst soc avg		4	23 424
		1 166 924	1 404 568

Sundbyberg 2009-11-17


Göran Wahlén


Michael Hansen


Peter Alvestål

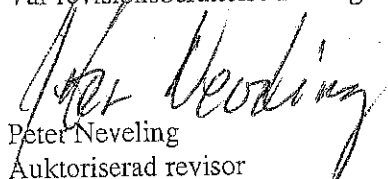

Lars Nemeth

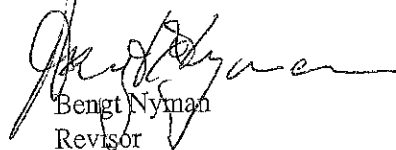

Olof Larsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

2009-11-17


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Bengt Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

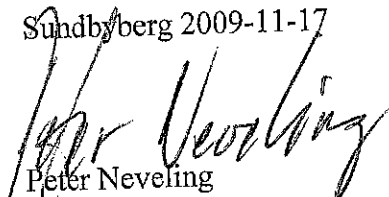
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Spiikens Backe för räkenskapsåret 2008-09-01 -- 2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

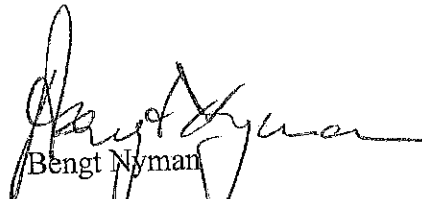
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 2009-11-17


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Bengt Nyman