

 *Bo centralt i parkmiljö*
SPIIKENS BACKE

Årsredovisning
2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421–6488



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Spiikens Backe
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus – mot ersättning – till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats. I förekommande fall gäller det även lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10. Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs kommun. Kommande verksamhetsår har föreningen lån som ska villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller inte efter räkenskapsårets utgång. Denna redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 4% föregående år till 2% vid utgången av detta år. Exklusive den redovisningsmässiga förändringen hade föreningens nyckeltal för likviditet i stället försämrats från 94% till 80%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns sex byggnader varav två är äldre skolhus ombyggda till bostäder och fyra är yngre bostadshus. Tillsammans innehåller de 124 bostäder och fyra lokaler. En av lokalerna är bostadsrättslokal (Sundbybergs Museum & Arkiv). De yngre byggnaderna är uppförda 1998–1999 och de äldre är ombyggda samma år.

Fastighetens adresser

Fredsgatan 4A, 4B och 4C, Vegagatan 11A, 11B och 11C samt Skolgatan 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7 och 9. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	7 r.o.k.	Summa
11	28	58	15	11	1	124

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garageplatser	P-platser
4	38	3

Total tomtarea	12 358 m ²
Total bostadsarea	11 032 m ²
Trafikskola (hyresrätt)	116 m ²
Förråd (hyresrätt)	60 m ²
Museum (bostadsrätt)	586 m ²
Total area verksamhetslokaler (LOA: V)	762 m ²
Total area (BOA + LOA: V)	11 794 m ²
Garagelokaler	1 017 m ²
Årets taxeringsvärde	337 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	288 136 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,96 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Genom Intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Servitut

Kommunen har ett avtalsservitut på föreningens mark som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över till Sturegatan. Föreningen har i exploateringsavtalet för fastigheten ålagts av kommunen att utan särskild ersättning sköta drift och underhåll av gångstråket.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Spiken GA:1 tillsammans med tre bostadsrättsföreningar och två andra ägare av hyresfastigheter utmed Järnvägsgatan. Samfällighetens medlemmar är Brf Duvnäs (Spiken 9), Brf Spiken 10, Wåhlins Fastigheter AB (Spiken 11), Alferan Förvaltnings AB (Spiken 12), Brf Spiken 13 och Brf Spiikens Backe (Spiken 14), alla med lika andelar. Samfälligheten äger och förvaltar grusvägen, som ligger i vårt områdes södra del utmed adresserna Fredsgatan 4A och Skolgatan 1, 3 och 5.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Grön Stad Mark och Anläggning AB	Markskötsel
Norrenergi	Fjärrvärme
Boden Energi AB	Elenergi
Vattenfall	Elnät
Skarings Fönsterputs och Städ AB	Lokalvård
Riksbyggen	Entrémattor
S t Eriks Hiss AB	Hisservice
Solid Fastighetspartner AB	Taksköttning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Stockholm Stadsnät	Bredband
Tenal AB	Klottersanering
Nynäs Tak	Serviceavtal tak
TLB AB	Serviceavtal takvärme
Berglunds Glas Larm AB	Fönsterreparationer
Folksam Försäkring	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Sundbybergs Avfall och Vatten AB	Hushålls-, el- och grovavfall
Sundbybergs Avfall och Vatten AB	Vatten och avlopp
Ragn-Sells	Källsorterat avfall
Motumport AB	Serviceavtal garageport
Storegate AB	Datalagring
Dafo Security AB	Digital låsning
NOHA Sweden	Serviceavtal brandskydd
AT Drift	Serviceavtal tvättstugor
Finopti	Kreditrådgivare
Reduca	Förvaltning av föreningens hemsida

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för ca 859 tkr och planerat underhåll för ca 1 456 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens fastighetslån består vid årsskiftet 2022–2023 av en portfölj med fem hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter under åren 2023 och 2024. Tre av dessa är anknutna till STIBOR:s 3-månadersränta. Låneskulden var 114 milj. kr. Ingen amortering har skett under året. Likviditeten vid årets slut var ca 700 tkr, vilket var i nivå med utvecklingen under året och vad som budgeterades vid början av 2022.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	111 250
Installationer	394 429
Huskropp utvändigt	950 188

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Nyman	Ordförande	2024
Jari Rusanen	Sekreterare	2023
Göran Hedström	Kassör	2023
Bo Petersson	Ledamot	2024
Pontus Hagström	Ledamot	2024
Göran Wahlén	Ledamot	2023
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Johansson	Suppleant	2023
Per Möller	Suppleant	2023
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	2023
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	2023
Einar Mångs	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Normark	Sammanställande	2023
Eva Sundberg	Ledamot	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Händelser under året 2022

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till 652 tkr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott på 2 060 571 kr. Föreningen har gjort investeringar i fastigheten för 765 947 kr. Underhålls- och reparationskostnaderna uppgick under året till 2 315 296 kr, vilket översteg budgeten med 152 243 kr. I maj 2022 kraschade en bil in i staketet vid Parkhusen. Kostnaderna för skadorna, som inte täcks av föreningens egna försäkringar, uppgick till ca 110 tkr. Styrelsen har anlitat ett konsultföretag för att försöka återvinna så stor del av kostnaderna som möjligt.

Två större och ett mindre fastighetslån om totalt 76 750 tkr omsattes till tre nya lån. Men tanke på det allmänna ränteläget har styrelsen valt att tills vidare ligga med så kort bindningstid som möjligt på dessa lån. Med hjälp av den professionella kapitalrådgivare som styrelsen anlitat har räntestrategin formulerats i ett dokument inför varje ny låneupphandling. Förhandling har under året skett med sex banker, varvid vår tidigare bankrelation Handelsbanken fortfarande har stått sig väl i konkurrensen.

Belopp mnkr	Lånetyyp	Ränta	Ränta % 31/12 2022	Räntan bunden till
3,0	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 2-årsränta	0,44	2023-09-01
42,5	Hypotekslån Handelsbanken	STIBOR 3-månadersränta	2,84	2023-03-01
33,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,47	2023-03-01
34,25	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	0,81	2024-09-01
1,0	Hypotekslån Handelsbanken	STIBOR 3-månadersränta	2,84	2023-03-01

Den budgeterade räntan för fastighetslånen 2023 är 2,18%. Den genomsnittliga räntan under 2022 var 0,89%.

Miljö, säkerhet och långsiktig hållbarhet

Egenkontroll ska enligt Miljöbalken och andra regelverk genomföras av alla fastighetsägare och avser att identifiera och åtgärda eventuella hälso- eller säkerhetsrisker för de boende och för entreprenörer som föreningen anlitar. Arbetet med egenkontroller, som inleddes 2016, har genom åren utvidgats till fler områden. Ett medel för att systematisera arbetet är att ingå- kontroll och serviceavtal. Tanken är att teckna sådana avtal inom de områden där styrelsen saknar tillräcklig kompetens eller egna möjligheter att verifiera läget.

För närvarande finns kontroll- och serviceavtal för tak (inklusive taktsäkerhet), takvärme (värmekablar i rännor och stuprör), takskötsel, gemensamma tvättstugor, hissar, garageport, skyddsrum, installationer för brandsäkerhet (rökluckor, brandsläckare och utrymningsarmaturer) samt för värmepump (köldbärare). Kontroller genomförs även inom ramen för andra serviceavtal som kontroll av föreningens lekplatser och markbrunnar. Egenkontroller genomförs en gång per år, i en del fall en gång per kvartal med extern hjälp. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med flera efterkontroller genomfördes under året och föreningens samtliga lägenheter är nu godkända. Nästa OVK ska genomföras om fem år.

Bränder är lyckligtvis sällsynta i flerfamiljshus, men kan vara förödande när de inträffar. Styrelsen fortsätter med inspektioner och åtgärder för att få bort brandfarligt material och möjliga hinder vid utrymning och räddningsinsatser i trapphus och korridorer. Detta är ett ansvar som styrelsen delar med samtliga boende och förutsätter att de boende är införstådda med vad som krävs. Instruktioner om hur man ska bete sig vid brand har satts upp i alla trapphus. Styrelsen genomför årligen brandskyddsbesiktning med en extern besiktningsman.

Under 2021 inleddes ett samarbete med säkerhetsföretaget Safeland om brandlarm i garaget. Läckage-/vattenlarm har även installerats i ett antal lägenheter i ABF-huset, som byggdes med ett tvättrum med tvättmaskin men utan golvbrunn. Det var godkänt vid sekelskiftet men motsvarar inte dagens krav. En tvättmaskin får därför inte ersättas med en ny om inte utrymmet byggs om efter dagens standard. Föreningen har gett visst ekonomiskt stöd för installation av läckgelarm i dessa lägenheter.

Som framgår i senare avsnitt genomför föreningen över en flerårsperiod flera stora investeringar i värmeförsörjningen i syfte att minska vår energianvändning. Investeringarna börjar nu ge resultat och fjärrvärmeanvändningen mätt i normalårskorrigerade kWh minskade under året med 18%. Övergången till LED-belysning fortsätter för att minska elanvändningen. Senast har detta skett i garaget och i våra skyddsrum med lägenhetsförråd.

Styrelsen har fortsatt högt fokus på risker för vattenskador och de kostnader dessa kan medföra både för föreningen och för de boende. Alla avloppsstammar spolas med 3 - 4 års intervall. Medlemmarnas ansvar för vatteninstallationer, vattenlås och golvbrunnar är tydligt i föreningens stadgar och måste skötas med omsorg och uppmärksamhet. Alla ombyggnads- och ändringsarbeten inklusive produktbyten i våtutrymmen och kök ska genomföras enligt branschbestämmelser för Säker Vatteninstallation.

Alla ändringsarbeten ska godkännas av styrelsen och genomföras av behöriga personer. Föreningens hemsida innehåller nödvändiga uppgifter om hur man begär tillstånd för dessa arbeten liksom villkoren för att genomföra arbetena. Från den 1 januari 2023 skärps lagstiftningen när det gäller bostadsrättsföreningens möjligheter att kräva att medlemmarna följer styrelsens anvisningar om renovering i lägenheterna.

Det är också viktigt att hålla kontroll på hanteringen av avfall och källsortering. Avfallstaxorna för alla fraktioner ökar. Genom att noggrant källsortera allt avfall kan föreningen via Riksbyggen teckna ett förmånligt lägenhetsavtal med Ragn-Sells för avfall och hålla kostnaden för källsorterat avfall så låg som möjligt. Alla de medlemmar som följer instruktionerna i källsorteringen bidrar till lägre kostnader. Syftet ska vara att minska mängden hushållsavfall. Trädgårdsgruppen - den grupp frivilliga, trädgårdsintresserade medlemmar, som strävar efter att ge vår utemiljö en hemkänsla och ett attraktivt utseende - fortsatte sitt arbete under 2022. I dialog med vår entreprenör för markskötsel (Grön Stad) gör de en del buskbeskrining och egna kompletteringar av planteringar. De sköter också vår-, sommar- och höstplanteringar i krukorna utanför entréerna och vid Vikingakullen utanför Skolhuset.

Föreningen försöker underlätta för medlemmar att använda cykel. Ett antal markfasta cykelställ har placerats ut och två väderskyddade ställ med tak har placerats utanför ABF-huset respektive Skolhuset. För de takförsedda ställen krävdes bygglov, som beviljades efter att kommunen hade gett alla boende i de två husen möjlighet att yttra sig.

Verksamhet under året

Även detta år har styrelsen lagt mycket energi på underhållet av föreningens mark och byggnader både för att upprätthålla det ekonomiska värdet och för att bevara den trevnad som boende vill uppleva. Det ekonomiska värdet är avgörande för bankernas bedömning av lånevillkoren. De tekniska installationerna i föreningen är mer än 20 år gamla och vissa fastighetskomponenter i Skolhuset är mer än 120 år gamla. Trevnad och känslan att boende bryr sig om skötseln och underhållet av området är också viktigt för värdet av lägenheterna.

Under året har följande större insatser gjorts för att bibehålla det ekonomiska värdet och för att skapa trevnad i föreningen.

- En åtgärdsplan har upprättats för att komma till rätta med vissa obalanser i uppvärmningen av husen och för att minska fjärrvärmeanvändningen. Projektet inleddes redan 2019 med byte av värmepump och har sedan fortsatt med ombyggnader i undercentralen och komplettering och uppgradering av styr- och reglersystemet. Under året har injustering av värmesystemet och byte av termostater skett i Skolhuset. Under 2022 minskade fjärrvärmeanvändningen med 18% mätt i normalårskorrigerade kWh i jämförelse med 2021.
- Plåttaken på Gröna huset längs Vegagatan och Fredsgatan har målats om. Åtta nya takfönster har installerats på Skolhuset.
- Fönster i korridorer och trapphus i ABF-huset har målats om.
- Ekportar och fönsterpartier i Parkhusen, ABF-huset och Gröna huset har ytbehandlats.
- Socklarna på Skolgatan 1A/B har renoverats. Mineralullskivorna har bytts ut mot ett skivmaterial som inte leder fukt och socklarna har putsats om och avfärgats. Socklarna i portiken vid Vegagatan 11C har behandlats på samma sätt och gångstråket genom portiken har dränerats.
- Infrastrukturen för laddboxar i garaget har byggts ut och åtta nya laddplatser har gjorts i ordning. Naturvårdsverket har beviljat bidrag till installationen.
- Installation av LED-belysning i garaget har påbörjats som ett led i vår energieffektivisering. LED-belysning har även installerats i förrådsutrymmena i våra fyra skyddsrum.
- För att underlätta för personalen hos våra entreprenörer och för att slippa en del etableringskostnader har tvättrummet i tvättstugan i Skolgatan 3A försetts med dusch. Tvättstugan ligger i anslutning till entreprenörernas lunchrum.
- Med anledning av oron i vår omvärld har en ny besiktning genomförts av våra skyddsrum. En plan för åtgärder i skyddsrummen har börjat genomföras och styrelsen diskuterar hur en utrymning av förråden ska organiseras i händelse av att civilförsvarsberedskapen höjs.
- Under hösten har föreningen fått tillgång till Riksbyggens mobilapplikation HemShare. Med hjälp av den kan vi skapa förutsättningar för ökad grannsamverkan inom föreningen. Appen kan bl. a. användas för att boka våra gemensamma lokaler. Föreningslokalen har försetts med digitala låssystem och bokning sker nu via HemShare. Museet kan därmed avlastats från bokning och hyresbetalning.
- Föreningens hemsida har omarbetats och fått en ny layout. Samtliga dokument har uppdaterats.
- Föreningens enda lokalhyresgäst Tule Trafikskola försattes under oktober i konkurs. Företaget betalade sin hyra fram till september. Förhandling med en ny hyresgäst påbörjades i december och avtal har nu tecknats med Kullens Trafikskola, som har tillträde till lokalen från den 1 februari 2023.

Planerade insatser de närmaste åren

Styrelsen har de närmaste åren fortsatt fokus på att underhålla och investera i mark och byggnader både för att utveckla värdet av fastigheten och för trevnaden att bo i föreningen. Vi hoppas att varje bostadsrättshavare ska kunna se och behandla föreningens mark och hus som vore det deras egen egendom.

Kostnadskontroll är ett nödvändigt inslag i vardagsarbetet för att kunna hålla nere boendekostnaderna. Styrelsen försöker hela tiden identifiera investeringar som ger besparingar samt ökad trivsel och säkerhet. Avgörande för när sådana kan genomföras är likviditetsflödet eller med andra ord att det finns pengar i kassan. Våra prioriteringar gäller såväl fjärrvärme och elanvändning som sophantering och trädgårdsskötsel. Allt viktigare har även säkerhetsfrågor blivit i form av förebyggande skydd mot inbrott, dataintrång och klimatförändringar. Våra fyra skyddsrum måste dessutom vara väl förberedda om de med kort varsel skulle behöva tas i anspråk.

Baserat på goda erfarenheter av att ta in professionell hjälp i samband med omsättning av lån har styrelsen ingått avtal om ett löpande samarbete med ett företag som vi tidigare har anlitat. Omsättning av våra lån kommer under de närmaste åren att ha stor betydelse för föreningens ekonomi och det är angeläget att styrelsen kan förlita sig på professionell rådgivning vid varje enskilt lånetillfälle. Kraftigt höjda räntekostnader gör också att vi måste se över alla möjligheter till ekonomiska besparingar i budgeten för 2023.

Glädjande nog börjar våra investeringar i värmesystemet att ge effekt. Fortsatt utbyte av delar i värmesystemet är planerat och under 2023 kommer injustering av värmen att ske i ABF-huset. Med hjälp av AI (artificiell intelligens) och väderprognoser kommer värmeövervakning dygnet runt, alla dagar i veckan att genomföras i samarbete med Riksbyggen.

Projektet med gemensam el och individuell mätning fullföljs under året. Det påbörjades under sommaren 2022 efter ett beslut vid årsstämman, men på grund av en ansamling av sådana ansökningar hos nätägaren Vattenfall är väntetiden för nödvändiga installationer för närvarande ca ett år.

Gemensam el med individuell mätning är ett viktigt steg i utvecklingen mot att göra oss mindre beroende av köpt energi. I samband med övergången från individuella elavtal till ett föreningsgemensamt avtal och att elbilsladdningen dessutom byggs ut i garaget ökar förbrukningen av gemensam föreningsel. Detta gör att kalkylen för att inom några år installera solceller avsevärt förbättras. Övergången till ett gemensamt elavtal blir ett viktigt villkor för att kunna beräkna lönsamheten och börja planera för en solcellsinstallation.

Under 2023 ska socklarna på Skolgatan 3 A/B och 5 A/B renoveras. Mineralullskivorna kommer att bytas ut mot skivor som inte leder fukt. Socklarna kommer att putsats om och avfärgas. Taken på Skolgatan 1, 3 och 5 ska också målas om. Vissa markarbeten med omläggning av plattor, ledningsdragningar och annan dränering kommer även att ske under året. Ett syfte är att förebygga risken för vattenskadorna som en följd av kraftiga regnväder.

Digital låsning införs i hobbyrummet. Lokalen kan då bokas digitalt genom HemShare. Tvättstugan i Skolgatan 3A med entreprenörskamret förses också med digital låsning. Skyddsrumsförråden ska successivt kompletteras med tillkommande utrustning.

Styrelsen vill även betona att det finns andra framgångsfaktorer än rent ekonomiska för föreningens framtida utveckling. Dit hör att föreningens medlemmar kan känna glädje och stolthet över föreningen och kan sprida detta till nya medlemmar liksom till andra som kan vara intresserade av att bosätta sig i föreningen. Det kan i sin tur bidra till ett ökat engagemang i föreningens skötsel och skapa underlag för en kompetent rekrytering till bostadsrättsföreningens styrelse.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret genomförts 7 överlåtelse av bostadsrätter (15 överlåtelse 2021). Genomsnittligt försäljningspris under 2022 var 65 342 kr/kvm (63 918 kr/kvm 2021).

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen arrangerade ordinarie årsstämma den 16 maj 2022 i Helios konferenscenter i Signalfabriken. 23 lägenheter var representerade på stämman. Vid mötet beslutades om en stadgeändring där medlemmarnas ansvar för ytterdörrar, balkonger, altaner och uteplatser tydliggörs. Detta beslut bekräftades senare vid extra stämma den 16 oktober.

Vid den ordinarie stämman bidrog företaget Infometric med information om vad som gäller om föreningen går över till gemensam el. Stämman beslutade sedan enligt styrelsens förslag om att gå över till gemensam el med individuell mätning och debitering.

Årsstämman godkände också att styrelsen kan initiera omflyttning i garaget så att en medlem som skaffar elbil och redan har garageplats ska kunna få en plats med laddbox.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och 40 nyhetsbrev har distribuerats via våra digitala anslagstavlor.

Medlemsengagemang

Gemensam städning med efterföljande buffé organiserades i maj och trädgårdsgruppen bjöd in till höststädning i oktober. Båda aktiviteterna hade mycket god uppslutning. Styrelsen bjöd in till julmingel med information om föreningens ekonomi och allmänna frågor, där glögg och pepparkakor serverades.

Granssamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Syftet med granssamverkan är att öka tryggheten i området och att förebygga inbrott och andra ordningsstörningar. Eftersom polisens samordning av granssamverkan i princip har upphört gjordes en nytändning i samband med att styrelsen anskaffade mobilapplikationen Safeland. En grupp för granssamverkan har skapats med hjälp av appen och annonserats till boende. Styrelsen uppmanar boende att installera appen och ansluta sig till granssamverkangruppen.

Trädgårdsgruppen bidrar till underhållet av gårdsmiljön på styrelsens uppdrag. Den bildades efter en enkät bland föreningens medlemmar för ett tiotal år sedan om vad de boende skulle vilja bidra med i föreningens skötsel. Antalet aktiva medlemmar varierar år för år och är för närvarande fem personer. Trädgårdsgruppen sköter till exempel vår-, sommar- och höstplantering av ett tiotal urnor.

Liksom tidigare år ordnades en höststädning med efterföljande korvgrillning där ett 25-tal medlemmar deltog. Huvudaktiviteten var rensning och beskärning på de mest använda ytorna. Gruppens arbete är mycket uppskattat bland föreningens medlemmar. Det ökar trivseln och minskar föreningens kostnader genom att den sköter en del av både underhåll och nyanläggningar i föreningens kvarter.

GDPR

Anpassningen av styrelsens verksamhet till Dataskyddsförordningens krav har följts upp under året. Till exempel har reglerna för användning, gallring och lagring av e-post tillämpats vid en genomgång och gallring av styrelsens digitala kommunikation inför omläggningen av föreningens hemsida och bytet av värdföretag för vår domän. All kommunikation inom och med styrelsen sker via föreningens egen domän spiiikensbacke.se. Styrelsen följer även upp den integritetspolicy som förklarar och förtydligar hur föreningen hanterar personuppgifter och som finns anslagen på föreningens hemsida.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 713	9 701	9 673	9 668	9 673
Rörelsens intäkter	9 852	9 855	9 723	9 894	9 777
Resultat efter finansiella poster	-2 060	-2 035	-1 445	-1 755	-1 580
Årets resultat	-2 060	-2 035	-1 445	-1 755	-1 580
Resultat exklusive avskrivningar	652	638	1 213	948	511
Balansomslutning	170 421	172 430	174 525	176 767	178 344
Soliditet %	32	33	34	34	34
Likviditet %	*2 (80)	*4(94)	35	100	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	786	786	786	786	786
Lån, kr/m ²	9 617	9 617	9 708	9 751	9 666

**Kommande verksamhetsår har föreningen lån som ska villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller inte efter räkenskapsårets utgång. Denna redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 4% föregående år till 2% vid utgången av detta år. Exklusive den redovisningsmässiga förändringen hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 4% till 80%.*

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	3 318 253	-24 318 309	-2 035 200
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 035 200	2 035 200
Reservering underhållsfond		1 557 000	-1 557 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 455 867	1 455 867	
Årets resultat				-2 060 571
Vid årets slut	79 687 000	3 419 386	-26 454 642	-2 060 571

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 353 509
Årets resultat	-2 060 571
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 557 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 455 867
Summa	-28 515 213

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 28 515 213

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 712 787	9 701 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 678	154 610
Summa rörelseintäkter		9 852 465	9 855 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 803 501	-6 994 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-893 342	-893 593
Personalkostnader	Not 6	-272 408	-314 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 712 790	-2 674 044
Summa rörelsekostnader		-10 682 041	-10 877 530
Rörelseresultat		-829 576	-1 021 679
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 072	3 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 933	2 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 239 999	-1 018 600
Summa finansiella poster		-1 230 994	-1 013 521
Resultat efter finansiella poster		-2 060 571	-2 035 200
Årets resultat		-2 060 571	-2 035 200

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	168 604 267	170 734 578
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	183 467	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		117 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 904 734	170 734 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		168 936 734	170 766 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	61 456	11 748
Övriga fordringar	Not 15	6 796	7 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	632 688	285 248
Summa kortfristiga fordringar		700 940	304 102
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	783 677	1 359 609
Summa kassa och bank		783 677	1 359 609
Summa omsättningstillgångar		1 484 617	1 663 710
Summa tillgångar		170 421 350	172 430 288

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	3 419 386	3 318 253	
Summa bundet eget kapital	83 106 386	83 005 253	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-26 454 642	-24 318 309	
Årets resultat	-2 060 571	-2 035 200	
Summa fritt eget kapital	-28 515 213	-26 353 509	
Summa eget kapital	54 591 173	56 651 744	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 250 000	70 500 000
Summa långfristiga skulder		34 250 000	70 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	79 750 000	43 500 000
Leverantörsskulder	Not 19	328 760	292 860
Skatteskulder	Not 20	51 828	13 798
Övriga skulder		11 013	20 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 438 576	1 451 866
Summa kortfristiga skulder		81 580 177	45 278 544
Summa eget kapital och skulder		170 421 350	172 430 288

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 060 571	-2 035 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 712 790	2 674 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	652 219	638 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-396 838	-17 096
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	51 604	439 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 015	1 061 339
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-882 947	-967 451
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-882 947	-967 451
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	-575 932	-406 112
Likvidamedel vid årets början	1 359 609	1 765 721
Likvidamedel vid årets slut	783 677	1 359 609
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	131
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Installationer	Linjär	30
Restpost	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 667 727	8 667 720
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	190 084	200 719
Hyror, garage	494 787	477 900
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-906
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 180	-7 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-5 135
Bränsleavgifter, bostäder	11 604	13 053
Elavgifter	10 617	0
Debiterad fastighetsskatt	7 824	11 166
Summa nettoomsättning	9 712 787	9 701 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	31 748	14 100
Övriga avgifter	800	1 600
Övriga ersättningar	25 950	42 298
Erhållna statliga bidrag	0	75 000
Övriga rörelseintäkter	81 180	21 612
Summa övriga rörelseintäkter	139 678	154 610

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 455 868	-1 774 465
Reparationer	-859 429	-764 137
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-316 510	-261 785
Försäkringspremier	-382 067	-247 451
Kabel- och digital-TV	-190 400	-186 131
Återbäring från Riksbyggen	7 800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 082	-39 719
Serviceavtal	-49 521	-64 589
Obligatoriska besiktningar	-180 846	-229 718
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 250	-4 875
Snö- och halkbekämpning	-211 175	-279 559
Förbrukningsinventarier	-71 944	-87 138
Vatten	-423 294	-377 199
Fastighetsel	-453 255	-377 617
Uppvärmning	-1 296 724	-1 388 917
Sophantering och återvinning	-317 068	-328 109
Förvaltningsarvode drift	-551 869	-590 416
Summa driftskostnader	-6 803 501	-6 994 924

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-512 361	-546 586
Hyra inventarier & verktyg	-8 130	0
IT-kostnader	-30 815	-17 679
Styrelsearvode	0	-13 223
Arvode, yrkesrevisorer	-24 970	-25 625
Övriga försäljningskostnader	-675	-2 325
Övriga förvaltningskostnader	-66 006	-96 410
Kreditupplysningar	-3 976	-6 169
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 871	-35 938
Telefon och porto	-7 819	-13 962
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	-152 019	-33 438
Bankkostnader	-1 937	-1 550
Övriga externa kostnader	-60 563	-94 488
Summa övriga externa kostnader	-893 342	-893 593

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	0
Styrelsearvoden	-67 800	-64 950
Sammanträdesarvoden	-48 650	-46 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-135 557	-156 650
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-20 401	-46 321
Summa personalkostnader	-272 408	-314 971

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 622 224	-2 599 029
Avskrivning Markanläggningar	-6 328	-4 218
Avskrivning Markinventarier	-4 910	0
Avskrivning Installationer	-79 330	-70 796
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 712 790	-2 674 044

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 072	3 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 072	3 072

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 871	303
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	185
Övriga ränteintäkter	12	0
Övriga finansiella intäkter	0	1 520
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 933	2 007

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 238 906	-1 018 600
Övriga räntekostnader	-1 093	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 239 999	-1 018 600

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 013 240	174 013 240
Mark	18 100 000	18 100 000
Värmepump, Takvärme	1 231 601	1 231 601
Markanläggning	126 552	126 522
	193 471 393	193 471 393
Årets anskaffningar		
Byggnader	426 659	0
Markinventarier	147 288	0
	573 947	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 813 739	192 239 762

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-22 483 344	-20 062 772
Markanläggningar	-4 218	0
Markinventarier	0	0
	-22 736 815	-20 062 772

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 622 224	-2 599 029
Årets avskrivningar installationer värmepump, takvärme	-70 796	-70 796
Årets avskrivning markanläggningar	-6 328	-4 218
Årets Avskrivning markinventarier	-4 910	0
	-2 704 257	-2 674 043

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-25 441 072 -22 736 815****Restvärde enligt plan vid årets slut****168 604 267 170 734 578****Varav**

Byggnader	149 334 332	151 529 896
Mark	18 100 000	18 100 000
Markanläggningar	116 006	122 334
Värmepump, takvärme	911 551	982 348
Markinventarier	142 378	0

Taxeringsvärden

Bostäder	325 000 000	279 000 000
Lokaler	12 195 000	9 136 000

Totalt taxeringsvärde**337 195 000 288 136 000***varav byggnader**210 068 000 167 258 000**varav mark**127 127 000 120 878 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Laddboxar	192 000	0
	192 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddboxar	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Laddboxar	-8 533	0
	-8 533	0
Akkumulerade avskrivningar		
Laddboxar	-8 533	0
	-8 533	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	183 467	0
Laddboxar	183 467	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	48 212	-1 496
Kundfordringar	13 244	13 244
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	61 456	11 748

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 796	7 106
Summa övriga fordringar	6 796	7 106

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	418 833	66 433
Förutbetalda driftkostnader	0	55 773
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 533	123 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 141	27 292
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	6 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 181	5 242
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	632 688	285 248

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	0	310
Transaktionskonto	778 677	1 354 299
Summa kassa och bank	783 677	1 359 609

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	114 000 000	114 000 000
Kortfristig del av långfristiga lån	-79 750 000	-43 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 250 000	70 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,843%	2023-03-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	33 250 000,00	0,00	0,00	33 250 000,00
STADSHYPOTEK	2,843%	2023-03-01	42 500 000,00	0,00	0,00	42 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,44%	2023-09-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-09-01	34 250 000,00	0,00	0,00	34 250 000,00
Summa			114 000 000,00	0,00	0,00	114 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	259 070	236 183
Ej reskontraförda leverantörsskulder	69 690	56 677
Summa leverantörsskulder	328 760	292 860

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	51 828	13 798
Summa skatteskulder	51 828	13 798

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	51 009	72 680
Upplupna räntekostnader	113 077	10 430
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	109 694
Upplupna elkostnader	58 556	47 271
Upplupna värmekostnader	214 377	212 208
Upplupna kostnader för renhållning	4 728	3 447
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	162 344	171 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	54 438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	754	4 115
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	808 732	741 239
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 438 576	1 451 866

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	117 500 000	117 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 8/3 2023
Ort och datum

Bengt Nyman

Bengt Nyman

Göran Hedström

Göran Hedström

Bo Petersson

Bo Petersson

Johan Barpetrus

Johan Barpetrus

Jari Rusanen

Jari Rusanen

Göran Wahlén

Göran Wahlén

Pontus Hagström

Pontus Hagström

Vår revisionsberättelse har samrats

Engzells Revisionsbyrå AB 2023-04-26

Per Engzell

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ingrid Stenbeck

Ingrid Stenbeck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe, org.nr 716421-6488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundbyberg 2023-04-26

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ingrid Stenbeck
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller i stället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

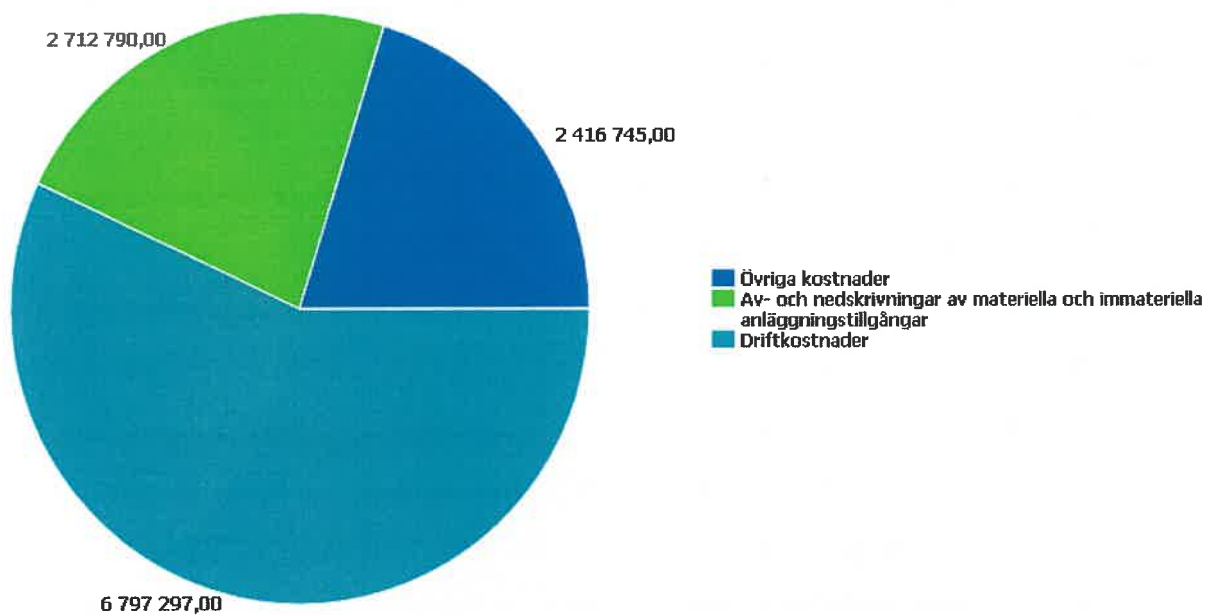
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

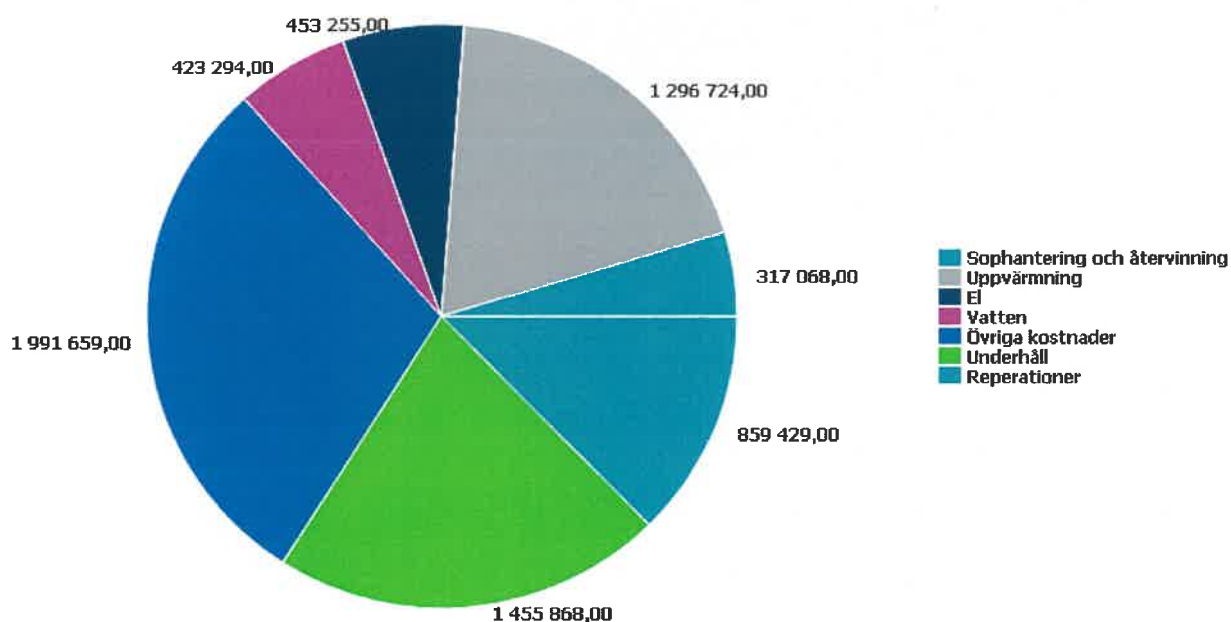
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 797 297	7 001 128
Övriga externa kostnader	893 342	893 593
Personalkostnader	272 408	314 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 712 790	2 674 044
Finansiella poster	1 250 994	1 013 521
Summa kostnader	11 926 832	11 897 255



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Trädgårdsskötsel grundavtal	141 947	113 616
Trädgårdsskötsel extra debiterat	20 124	174 476
Rabatt/återbäring från RB	-7 800	-6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	50 082	39 719
Serviceavtal	49 521	64 589
Inre skötsel/städ grund	315 791	253 365
Inre skötsel/städ extra	74 007	48 959
Obligatoriska besiktningkostnader	11 869	136 861
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	71 844	0
Hissbesiktning	97 133	92 856
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 250	4 875
Snö- och halkbekämpning	211 175	279 559
Förbrukningsinventarier	71 944	87 138
Fastighetsel	453 255	377 617
Uppvärmning	1 296 724	1 388 917
Vatten	423 294	377 199
Sophämtning	316 631	328 109
Extra sophämtning	437	0
Fastighetsförsäkring	382 067	247 451
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	190 400	186 131
Reparationer	859 429	764 137
Underhåll	1 455 868	1 774 465
Summa driftkostnader	6 797 297	7 001 128



RB BRF Spiikens Backe

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Spiikens Backe i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



