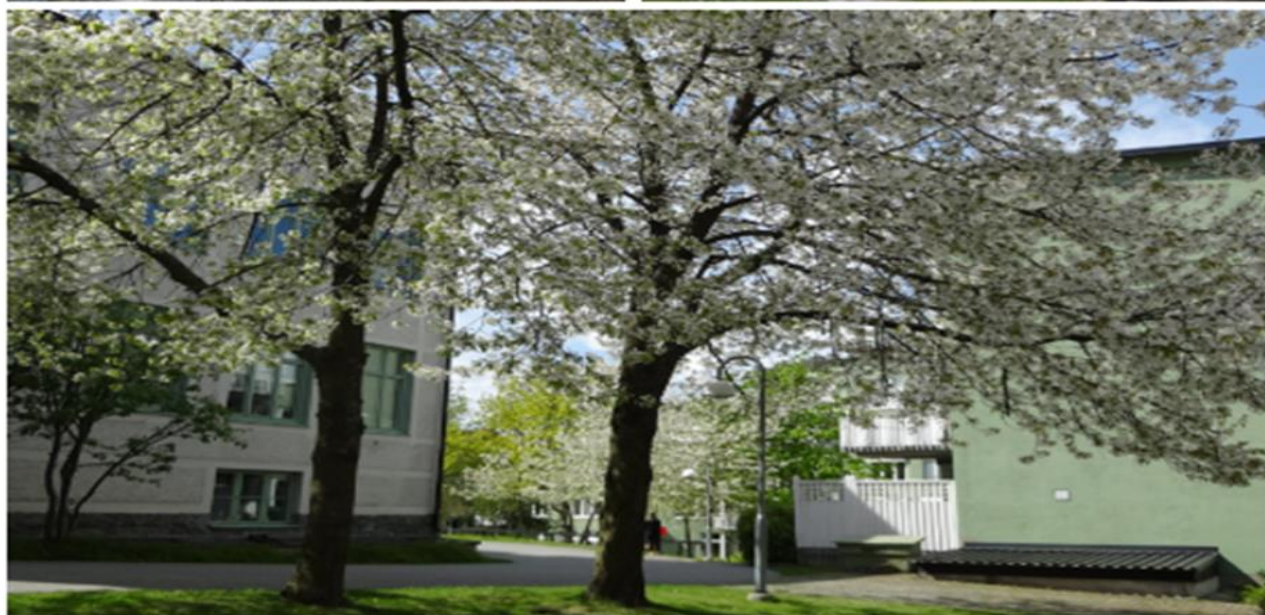


Årsredovisning

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488

2021-01-01 – 2021-12-31

 *Bo centralt i parkmiljö*
SPIIKENS BACKE



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Spiikens Backe
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 35% föregående år till 4% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 35% till 94%.

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 uppförd 1998-1999 och de äldre är ombyggda samma år.

Fastigheternas adresser är: Fredsgatan 4, 4A, 4B och 4C, Vegagatan 11A, 11B och 11C samt Skolgatan 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7 och 9.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. 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	4

Total tomtarea 12 358 m²

Total bostadsarea 11 032 m²

Lokalarea verksamhetslokaler

Museum (bostadsrätt) 586 m²

Bilskola (hyresrätt) 116 m²

Förråd (hyresrätt) 60 m²

Total area verksamhetslokaler (LOA:V) 762 m²

Total area (BOA+LOA:V) 11 794 m²

Garagelokaler 1 017 m²

Årets taxeringsvärde 288 136 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 288 136 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening 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 avtalservitut som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över föreningens mark till Sturegatan. Föreningen har i exploateringsavtalet för fastigheten ålagts av kommunen att utan särskild ersättning sköta drift och underhåll av gångvägen.

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 (Spiiken 12), Brf Spiiken 13 och Brf Spiikens Backe (Spiiken 14), alla med lika andelar. Samfälligheten omfattar ägande och skötsel av 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 AB
Norrenergi	Fjärrvärme
Boden Energi AB	Elergi/Elavtal
Vattenfall	Elnät
Skarings Fönsterputs och Städ AB	Lokalvård
Riksbyggen, utförs av Berendsen	Entrémattor
S t Eriks Hiss AB	Hisservice
Solid Fastighetspartner AB	Takskottning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Stockholm Stadsnät	Bredband
Tenal AB	Klottersanering
Nynäs Tak	Serviceavtal tak
TLB AB	Serviceavtal takvärme
Berglunds Glas Larm AB	Fönsterreparationer
Protector 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

19

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 764 tkr och planerat underhåll för 1 774 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet nedan i tabellen "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.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	597 146
Installationer	590 719
Huskropp utvändigt	400 350
Markytor	186 250

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	2022
Jari Rusanen	Sekreterare	2023
Göran Wahlén	Kassör och vice ordförande	2023
Pontus Hagström	Ledamot	2022
Bo Petersson	Ledamot	2022
Göran Hedström	Ledamot	2023
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2022
Suppleant	2022
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer


Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2022
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Auktoriserad revisor	2022
Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sammanställande	2022
Ledamot	2022

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

Händelser under året 2021

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till 638 844 kr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott på 2 035 200 kr.

Underhålls- och reparationskostnaderna år 2021 uppgick till ca 2,5 milj. kr. Därutöver genomfördes några investeringar på sammanlagt ca 950 tkr som aktiverades och lades på avskrivningsplan. Det gällde främst ett staket mot grusvägen, nya taksäkerhetsanordningar på Skolhuset samt delar av ett nytt styrsystem för värmeproduktion och delar av ett digitalt system för portlåsning.

Tre mindre fastighetslån om totalt 4,5 milj. kr omsattes till två nya lån om tillsammans 4 milj. kr och ½ milj. kr amorterades. Därmed bibehölls målet att varje år amortera minst 0,5 milj. kr. Styrelsen bibehåller strategin att sprida lånens löptider för att minska ränterisken och kunna utnyttja det låga ränteläget. Med hjälp av en professionell kapitalförvaltare styrelsen anlitat formaliserades räntestrategin i ett dokument. Med kapitalförvaltarens hjälp förhandlades lånen med sex banker. Eftersom endast ett relativt litet lånebelopp omsattes i år blev besparing den här gången blygsam. Men nettoinsparingen för föreningen efter att flera gånger ha anlitat företaget har i slutändan blivit ca 250 000 kr räknat över fem år.

Föreningens fastighetslån består vid årsskiftet 2021–2022 av en portfölj med fem hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter under åren 2022, 2023 och 2024. Låneskulden var 114 milj. kr. Likviditeten vid årets slut var ca 1,4 milj. kr, vilket var i linje med de senaste prognoserna och vad som budgeterats vid början av 2021.

Belopp Milj. Kr	Lånetyp	Ränta	Ränta % 31/12 2021	Räntan bunden till
3,0	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 2-årsränta	0,44	2023-09-01
42,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	0,51	2022-09-01
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	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 1-årsränta	0,38	2022-09-01

Den budgeterade räntan för fastighetslånen 2022 är 0,9 % på 114 milj. kr. Genomsnittligt under 2021 har den faktiska räntan varit ca 0,88%.

Miljö 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 taksäkerhet), takvärme (värmekablar i rännor och stuprör), takskottning, 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 normalt en gång per år, i en del fall en gång per kvartal med extern hjälp. OVK genomfördes under året. I kontrollprotokollet noterades ett antal brister när det gäller tilluftsventiler i sovrum och fläktinstallationer i kök, som de boende behöver rätta till.

Bränder är lyckligtvis sällsynta i flerfamiljshus, men kan vara förödande då 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. Instruktioner om beteende vid brand har satts upp i alla trapphus. Styrelsen genomför årligen brandskyddsbesiktning med extern besiktningsman. Under 2021 inleddes ett samarbete med säkerhetsföretaget Safeland som har installerat brandlarm och brandsläckare i garaget. Eventuella larm förmedlas via en mobilapplikation till styrelsen och till andra som kan beröras.

Läckage-/vattenlarm installeras även i ett antal lägenheter i ABF-huset som byggdes med ett tvätttrum med tvättmaskin men utan golvbrunn. Det var godkänt vid sekelskiftet men är inte det med dagens standard. Därför får en utsliten tvättmaskin inte ersättas om inte utrymmet byggs om efter dagens standard. Föreningen har installerat läckagelarm i dessa lägenheter och kommer att ge visst ekonomiskt stöd i de fall de boende förser dessa våtrum med golvbrunn.

Som framgår i senare avsnitt genomför föreningen över en flerårsperiod flera stora investeringar i värmeförsörjningen i syfte att minska vår energianvändning. Ett sätt att mäta energianvändningen är att göra en energideklaration som enligt lagstiftning och Boverkets regelverk ska ske minst var tionde år. En deklARATION ger också förslag om åtgärder som syftar till minskad energianvändning. Föreningen genomförde en energideklaration under 2020 som dock inte är helt jämförbar över tid med den gamla från 2010. Dels kommer den mitt i nämnda investeringsperiod och kan därför ännu inte visa resultaten av våra energibesparingsambitioner, dels har sättet att mäta energianvändning i energideklarationer förändrats sedan 2010.

Styrelsen har fortsatt högt fokus på risker för vattenskador. Alla hus stamspolas med tre-fyra 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 Vatteninstallationer. Alla sådana arbeten ska godkännas av styrelsen och genomföras av behöriga personer. Föreningens hemsida innehåller nödvändiga uppgifter om hur man begär tillstånd för dessa arbeten liksom villkoren.

Det är viktigt att hålla fortsatt fokus på källsortering. Avfallstaxorna för alla avfallsfraktioner ökar hela tiden. Som exempel kan nämnas att för restavfall (dvs icke sorterade hushållssopor) har taxan på tre år från 2019 till 2022 höjts med drygt 20%. Genom att källsortera alla fraktioner kan föreningen via Riksbyggen teckna ett förmånligt lägenhetsavtal med Ragnsells AB för avfall och hålla kostnaden för källsorterat avfall så låg det går. Alla de medlemmar som följer instruktionerna i Källsorteringsrummet bidrar till lägre kostnader.

Trädgårdsgruppen – den grupp frivilliga trädgårdsintresserade medlemmar, som strävar att ge vår utemiljö en hemkänsla och ett attraktivt utseende – fortsatte sitt arbete. I dialog med markskötsel-företaget (Grön Stad) gör de vissa egna kompletteringar av planteringar och buskbeskärningar. De sköter också vår-, sommar- och höstplanteringar i krukorna utanför entréerna.

Föreningen försöker underlätta för medlemmar att använda cykel. I slutet av året upphandlades ett antal markfasta cykelställ som ska komma på plats efter tjällossning och snösmältning 2022. Två väderskydd/tak inhandlades också villkorat av godkännande från byggnadsnämnden, vilket är under handläggning.

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 bankens bedömning av lånevillkoren. De tekniska installationerna i föreningen är minst 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 förstås också viktigt för värdet av lägenheterna.

Åtta större underhållsprojekt upphandlades och genomfördes eller startades under 2021. Enligt den långsiktiga planen för modernisering av värmesystemet ersattes styrsystemet för värmecentralen med ett nytt system, som slutgodkändes under 2021. Det ger fastighetsförvaltningen realtidsinformation om inställningar och mätvärden i systemet och bättre verktyg att följa upp komfort och förbrukning. Samtidigt minskar det nya systemet risken för dataintrång i styrningen av föreningens värmesystem.

Taksäkerhetsanordningarna på Skolhuset byggdes ut för att möta moderna krav på säkerhet vid takarbeten. Moderniseringen innebär de facto också en effektivitetsvinst vid takarbeten som snöskottning och underhållsarbeten, eftersom förankringen för personer, som arbetar på taket sker i löpare utmed stålvajrar och därmed kan de röra sig friare med full säkerhet.

M

Renoveringen av trapphallar i Skolgatan 7/9 som inleddes 2019 har fortsatt även 2020 och 2021. Uppfräschningen av det bakre trapphuset i Skolhuset fortsatte genom att det andra trapploppet fick nya plansteg i kalksten (det första trapploppet renoverades 2020) och att väggar, socklar och tak målades om. Linoleummattan i alla allmänna utrymmen i Skolhuset byttes mot en ny matta och alla socklar tvättades. Avsikten är att efter behov måla foder och socklar.

Entreprenören för balkong- och fasadarbetena på Gröna Huset begärdes i konkurs innan entreprenaden blivit slutgodkänd 2020. Föreningen drabbades av extrakostnader för att avsluta entreprenaden och den slutgodkändes under inledningen av år 2021. Åtgärder för att hantera vissa balkong- och fasadproblem på Parkhusen – liknande de på Gröna Huset, men mindre allvarliga och i mindre omfattning – planerar styrelsen för 2022–2023 och upphandling inleddes under slutet av 2021.

Projektet med att införa digital låsning inleddes i december 2020 med Skolhuset. Samtliga fjorton trapphus försågs med nya porttelefoner och portdosor under början av 2021. Medlemmarna får taggar som är gemensamma för att öppna entréportar postlådor, källsortering och garageport. Tanken är att systemet ska utvidgas till i första hand tvättstugor, föreningslokal och hobbyrum och kunna möjliggöra digitala bokningar. Fullt utbyggt kan systemet även inkludera källar- och vindsgångar.

I takt med att Folkhälsomyndighetens rekommendationer har avvecklats togs en del extra åtgärder bort inom föreningen. Den extra rengöringen av räcken, handtag, knappsatser och liknande i veckostädningen och den extra saneringen av föreningslokalen efter en utflyttande hyresgäst togs bort.

Planerade insatser de närmaste åren

Fortsatt fokus för styrelsen de närmaste åren är att underhålla och investera i mark och byggnader både för att utveckla värdet av fastigheten och för trevnaden att bo i föreningen. Några exempel på stora projekt har redan nämnts.

Fortsatt utbyte av delar i värmesystemet är planerad med införande av värmemängdsmätare i undercentralen. Det rekommenderades i energideklarationen för att garantera god värmekomfort till lägsta kostnad i alla hus. När systemen för värmeförsörjning (värmepump, värmecentral och styrsystem) nu har förnyats kommer värmeanvändningen i samtliga byggnader successivt att justeras bl. a. med byte av termostatventiler.

Underhåll av alla ekportar och fönsterpartier i Parkhusen och Gröna huset är beställd och kommer att genomföras under våren/sommaren 2022. Entrépartiet till Skolgatan 9 målas på insidan. I ABF-huset kommer fönster i trapphus och korridorer att målas på utsidan.

Styrelsen undersöker f.n. olika tekniska lösningar för bokning av tvättstugor och uthyrningslägenheten via hemsidan. Det skulle kunna ge en mer kostnadseffektiv lösning. Samtidigt ser styrelsen över föreningens hemsida och behovet av att förnya den.

Ytterligare en taklägenhet i Skolhuset får yttertak och takfönster renoverade. Det arbetet pågår under våren. Takläggarna upptäckte vid rivningen av takplåtarna vad som sannolikt var grundorsaken till ett återkommande läckage i taket. En tidigare bostadsrättshavare hade vid sina egna ombyggnader/installationer skruvat igenom takpanelen inifrån och gjort hål i takpappen och troligen även i plåten.

Socklarna i Parkhusen är utförda med puts på mineralullskivor som ställs på marken. Den tekniken används inte längre. Numera används skivor av styropor som inte leder fukt. En långsida och en kortsida på Skolgatan 1 gjordes om för några år sedan. Nu upphandlas renoveringen av resterande socklar. Genomförandet är tänkt att spridas ut över flera år för att balansera likviditeten.

Styrelsen har ambitionen att investera för framtiden när det gäller elförsörjningen. Hittills har en plats för snabbbladning av elbilar ställts i ordning för föreningens medlemmar utanför Skolgatan 9. Den har liksom att de tre P-platserna försetts med laddboxar. Under 2022 ska infrastrukturen i garaget byggas ut så att samtliga bil- och MC-platser ska kunna förses med laddboxar. Åtta nya platser förses inledningsvis med laddboxar. Styrelsen söker också stämmans godkännande på att kunna initiera omflyttning i garaget så att en medlem som skaffar elbil och redan har garageplats ska kunna få en plats med laddbox.

I samband med att elbilsladdningen byggs ut ökar förbrukningen av gemensam förenings-el. Detta tillsammans med sjunkande priser för att installera solceller gör att kalkylen på sol-el förbättras. För att kunna utnyttja den fulla potentialen av sol-el behöver man ha gemensam förenings-el – eller IMD, som termen var för några år sedan. 2019 gjorde styrelsen en upphandling för IMD, vilken inte slutfördes av olika orsaker. En var frågan om beskattning av gemensam el. Den frågan är nu ur världen och styrelsen fortsätter upphandlingen från 2019. Styrelsen söker också stämmans godkännande att införa gemensam el-mätning för alla medlemmar i föreningen.

Till yttermera visso har styrelsen budgeterat för takmålning av Parkhusen och Gröna huset i två steg över två år. Upphandling är initierad. Det innebär att om sol-el skulle installeras på de platta taken riskerar man inte att i närtid behöva plocka ned solpanelerna för underhållsmålning av taket.

För att slippa eventuella etableringskostnader vid upphandling av entreprenader renoveras tvätttrummet för entreprenörer innanför tvättstugan i Skolgatan 3A med dusch.

Kostnadskontroll är ett nödvändigt inslag i vardagsarbetet för att kunna hålla nere boendekostnaderna. Styrelsen försöker hela tiden identifiera investeringar som på sikt ger besparingar. Avgörande för när sådana kan genomföras är likviditetsflödet, eller med andra ord att det finns pengar i kassan. Vi hoppas att varje bostadsrättshavare ska bidra genom att betrakta och behandla föreningens mark och hus som vore det ens egen egendom, vilket det också i något avseende är. Baserat på de goda erfarenheterna av att ta in professionell hjälp i samband med omsättning av lån avser styrelsen att förhandla om till ett löpande samarbete med det företag som vi tidigare har anlitat.

Risken för vattenskador och problem med vattenlås och golvbrunnar har redan nämnts. Andra exempel på försiktighet med medlemmarnas gemensamma pengar är att vara rädd om de målade ytorna i trapphus och korridorer liksom att källsortera allt avfall. Kostnadskontrollen ska dessutom skapa utrymme för fortsatta årliga amorteringar. Även om nuvarande låga ränteläge står sig ytterligare något år, är det rimligt att förvänta sig att räntorna så småningom kommer att öka. Därför gäller det att föreningen förbereder sig för det.

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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (13 överlåtelse 2020). Genomsnittligt försäljningspris var på 63 918 kr/kvm.

Föreningens samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har under året distribuerat 37 nyhetsbrev med hjälp av våra digitala informationstavlor i trapphusen.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen genomförde ordinarie årsstämma den 7 juni 2021. Till följd av Folkhälsomyndighetens allmänna råd och andra restriktioner hölls stämman digitalt med möjlighet till poströstning med hjälp av Applikationen Riksbyggen Stämma och videokonferenssystemet Teams. 16 lägenheter var representerade och en deltog via poströstning. Inga motioner eller förslag hade framlagts.

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

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsengagemang

Med de fortsatta restriktioner för folksamlingar som rådde även detta år fick vissa sedvanliga medlemsaktiviteter fortsätta att gå på sparlåga. Ingen gemensam vårstädning med buffé organiserades, men styrelsen bidrog med material och container för individuella insatser. Viss städning och underhåll av trädgårdsmöbler ägde rum. Däremot bjöd styrelsen in till det traditionella julminglet med information om allmänna frågor och glögg och pepparkakor.

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Syftet med grannsamverkan är att öka tryggheten i området och att förebygga inbrott och andra störningar. Eftersom polisens samordning av grannsamverkan i princip har upphört gjordes en nytändning i samband med att samarbetet med Safeland inleddes om deras mobilapplikationer. (tidigare nämnt). En grupp för grannsamverkan har skapats i en app och annonserats till de boende. Styrelsen har uppmanat boende att installera appen och ansluta sig till grannsamverkangruppen.

Trädgårdsgruppen bidrar till underhållet av gårdsmiljön på styrelsens uppdrag. Den har bildats efter en enkät bland föreningens medlemmar om vad de boende skulle vilja bidra med i föreningens skötsel. Antalet aktiva medlemmar varierar år för år och är för närvarande fem personer. Gruppen sköter till exempel vår-, sommar- och höstplantering av ett tiotal urnor. Liksom tidigare år ordnades en höststädning med efterföljande korvgrillning där ett tiotal medlemmar dök upp. 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

Anpassning av styrelsens verksamhet till Dataskyddsförordningens krav har fortsatt under året. Till exempel har regler för användning, gallring och lagring av e-post upprättats och införts. All kommunikation inom och med styrelsen sker nu via föreningens egen domän spilkensbacke.se. Styrelsen har även fastställt en integritetspolicy, som förklarar och förtydligar hur föreningen hanterar personuppgifter och som finns anslagen på föreningens hemsida.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 701	9 673	9 668	9 673	9 663
Rörelsens intäkter	9 855	9 723	9 894	9 777	9 756
Resultat efter finansiella poster	-2 035	-1 445	-1 755	-1 580	-1 957
Årets resultat	-2 035	-1 445	-1 755	-1 580	-1 957
Resultat exklusive avskrivningar	638	1 213	948	511	596
Balansomslutning	172 430	174 525	176 767	178 344	180 323
Soliditet %	33	34	34	34	35
Likviditet %	*4 (94)	35	100	58	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	786	786	786	786	786
Lån, kr/m ²	9 617	9 708	9 751	9 666	9 708

* Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 35% föregående år till 4% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 35% till 94%.

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.

M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	0	0	4 000 718	-23 555 546	-1 445 229
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 445 229	1 445 229
Reservering underhållsfond				1 092 000	-1 092 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 774 465	1 774 465	
Årets resultat						-2 035 200
Vid årets slut	79 687 000	0	0	3 318 253	-24 318 310	-2 035 200

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 000 774
Årets resultat	-2 035 200
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 092 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 774 465
Summa	-26 353 509

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 26 353 509**

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 701 241	9 673 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 610	49 472
Summa rörelseintäkter		9 855 851	9 723 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 994 924	-6 254 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-893 593	-739 057
Personalkostnader	Not 6	-314 971	-288 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 674 044	-2 658 974
Summa rörelsekostnader		-10 877 530	-9 940 197
Rörelseresultat		-1 021 679	-217 077
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 072	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 007	971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 018 600	-1 229 123
Summa finansiella poster		-1 013 521	-1 228 152
Resultat efter finansiella poster		-2 035 200	-1 445 229
Årets resultat		-2 035 200	-1 445 229

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	169 752 230	171 388 026
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	982 348	1 053 144
Summa materiella anläggningstillgångar		170 734 577	172 441 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		170 766 577	172 473 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 748	10 314
Övriga fordringar	Not 15	7 106	6 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	285 248	269 907
Summa kortfristiga fordringar		304 102	287 005
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 359 609	1 765 721
Summa kassa och bank		1 359 609	1 765 721
Summa omsättningstillgångar		1 663 710	2 052 726
Summa tillgångar		172 430 288	174 525 896

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	3 318 253	4 000 718	
Summa bundet eget kapital	83 005 253	83 687 718	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-24 318 309	-23 555 546	
Årets resultat	-2 035 200	-1 445 229	
Summa fritt eget kapital	-26 353 509	-25 000 774	
Summa eget kapital	56 651 744	58 686 944	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	70 500 000	110 000 000
Summa långfristiga skulder		70 500 000	110 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder	Not 19	292 860	97 341
Skatteskulder	Not 20	13 798	22 857
Övriga skulder		20 021	3 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 451 866	1 215 439
Summa kortfristiga skulder		45 278 544	5 838 952
Summa eget kapital och skulder		172 430 288	174 525 896

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 667 720	8 667 720
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	200 719	172 307
Hyror, garage	477 900	474 900
Hyror, p-platser	28 800	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-906	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 600	-5 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 135	0
Bränsleavgifter, bostäder	13 053	10 150
Elavgifter	0	2 667
Debiterad fastighetsskatt-	11 166	9 440
Summa nettoomsättning	9 701 241	9 673 648

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	14 100	0
Övriga avgifter	1 600	1 000
Övriga ersättningar	42 298	29 770
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Erhållna statliga bidrag	75 000	0
Övriga rörelseintäkter	21 612	17 990
Summa övriga rörelseintäkter	154 610	49 472

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 774 465	-1 947 238
Reparationer	-764 137	-582 067
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 785	-272 843
Försäkringspremier	-247 451	-180 072
Kabel- och digital-TV	-186 131	-266 125
Återbäring från Riksbyggen	6 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 719	-11 046
Serviceavtal	-64 589	-53 290
Obligatoriska besiktningar	-229 718	-133 609
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 875	-31 913
Snö- och halkbekämpning	-279 559	-25 698
Förbrukningsinventarier	-87 138	-9 066
Vatten	-377 199	-346 310
Fastighetsel	-377 617	-370 794
Uppvärmning	-1 388 917	-1 219 633
Sophantering och återvinning	-328 109	-271 402
Förvaltningsarvode drift	-590 416	-532 960
Summa driftskostnader	-6 994 924	-6 254 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-546 586	-481 701
IT-kostnader	-17 679	-15 438
Styrelsearvode	-13 223	-12 708
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-23 125
Övriga försäljningskostnader	-2 325	-1 800
Övriga förvaltningskostnader	-96 410	-34 372
Kreditupplysningar	-6 169	-5 469
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 938	-36 874
Kontorsmateriel	0	-12 797
Telefon och porto	-13 962	-15 902
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	-33 438	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-94 488	-91 122
Summa övriga externa kostnader	-893 593	-739 057

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-64 950	-57 000
Sammanträdesarvoden	-46 050	-46 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-156 650	-127 950
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-46 321	-54 099
Summa personalkostnader	-314 971	-288 099

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 599 029	-2 588 178
Avskrivning Markanläggningar	-4 218	0
Avskrivning Installationer	-70 796	-70 796
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 674 044	-2 658 974

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RB andelsutdelning	3 072	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 072	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	303	904
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	185	67
Övriga finansiella intäkter	1 520	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 007	971

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 018 600	-1 229 123
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 018 600	-1 229 123

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 013 240	171 791 821
Standardförbättring ombyggnad	0	1 380 520
Mark	18 100 000	18 100 000
Värmepump, Takvärme	1 231 601	1 231 601
Markanläggning	126 552	0
	193 471 393	192 503 942
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	193 471 393	192 503 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 359 613	-16 771 435
Standardförbättring ombyggnad	-524 702	-524 702
Installationer värmepump, takvärme	-178 457	-107 661
Markanläggningar	0	0
	-20 062 772	-17 403 798
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 599 029	-2 588 178
Årets avskrivning Installationer värmepump, takvärme	-70 796	-70 796
Årets avskrivning markanläggningar	-4 218	0
	-2 674 043	-2 658 974
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 736 815	-20 062 772
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 734 578	172 441 170
Varav		
Byggnader	151 529 896	152 432 208
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar ombyggnad	-524 702	855 818
Värmepump, takvärme	982 348	1 053 144
Markanläggningar	122 334	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	279 000 000	279 000 000
Lokaler	9 136 000	9 136 000
	288 136 000	288 136 000
<i>varav byggnader</i>	<i>167 258 000</i>	<i>167 258 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 878 000</i>	<i>120 878 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 106	6 784
Summa övriga fordringar	7 106	6 784

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 433	48 152
Förutbetalda driftkostnader	55 773	55 458
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 533	123 668
Förutbetald uppvärmning	0	2 654
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 292	24 332
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 975	6 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 242	8 669
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 248	269 907

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Handelsbanken	7	7
SBAB	303	302 280
Swedbank	1 354 299	1 458 434
Summa kassa och bank	1 359 609	1 765 721

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	114 000 000	114 500 000
Kortfristig del av långfristig lån	-43 500 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	70 500 000	110 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,51%	2021-09-01	3 500 000,00	-3 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-11-23	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,44%	2021-12-01	0,00	500 000,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,38%	2022-09-01	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2022-09-01	42 500 000,00	0,00	0,00	42 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	33 250 000,00	0,00	0,00	33 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,44%	2023-09-01	0,00	3 000 000,00	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			114 500 000,00	0,00	500 000,00	114 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 35% föregående år till 4% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 35% till 94%. Den aktuella låneposten (Stadshypotek) om 42 500 000 kr och 1 000 000 kr har redovisats som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	72 680	72 580
Upplupna räntekostnader	10 430	10 430
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	109 694	0
Upplupna elkostnader	47 271	48 735
Upplupna värmekostnader	212 208	152 781
Upplupna kostnader för renhållning	3 447	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	171 344	171 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 438	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 115	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	741 239	734 569
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 451 866	1 215 439

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	117 500 000	117 500 000

Fastighets

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

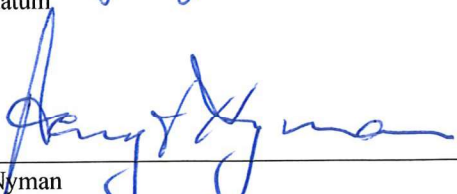
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

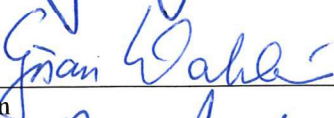
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

17

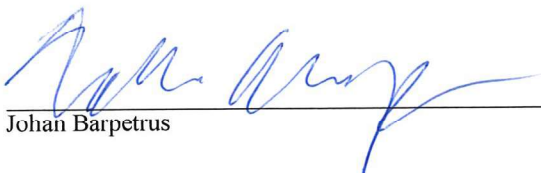
Styrelsens underskrifter


Sundbyberg 2020-03-23
Ort och datum


Bengt Nyman

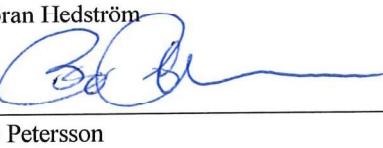

Göran Wahlén


Pontus Hagström


Johan Barpetrus



Jari Rusanen



Göran Hedström


Bo Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 04-13

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


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 2021.

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 2021 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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.

19

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.

Medrevisorers 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022-04-13



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 lägenhets storlek 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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse 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 förutbetald 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 förutbetald 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 istället 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 planliga 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.

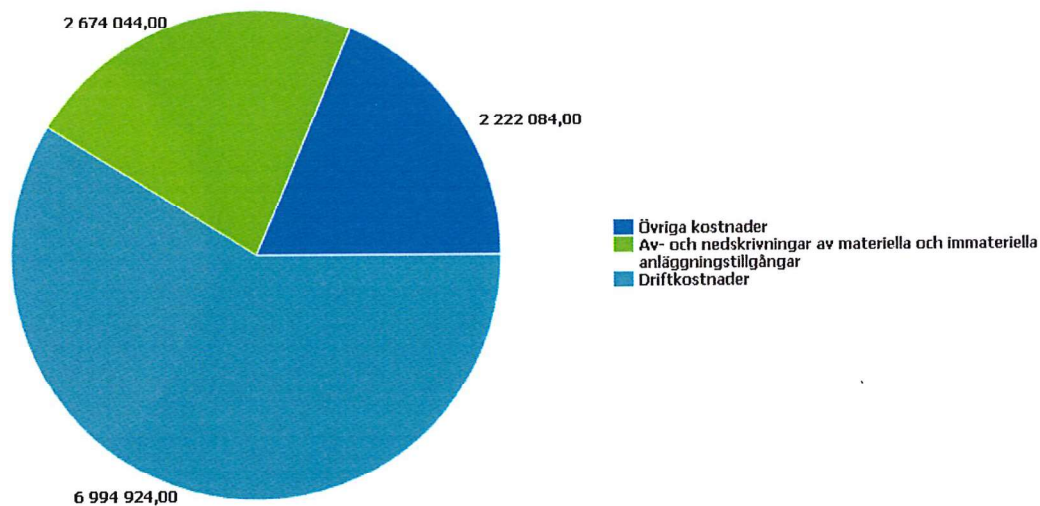
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

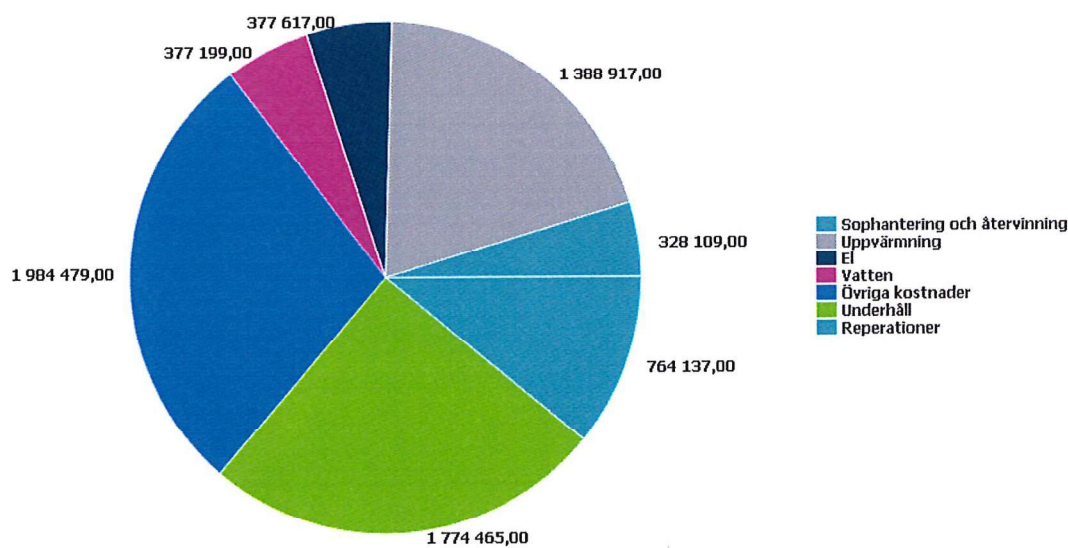
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 994 924	6 254 067
Övriga externa kostnader	893 593	739 057
Personalkostnader	314 971	288 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 674 044	2 658 974
Finansiella poster	1 013 521	1 228 152
Summa kostnader	11 891 051	11 168 349



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Trädgårdsskötsel grundavtal	113 616	127 830
Trädgårdsskötsel extra debiterat	174 476	122 739
Rabatt/återbäring från RB	-6 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	39 719	11 046
Serviceavtal	64 589	53 290
Inre skötsel/städ grund	253 365	246 538
Inre skötsel/städ extra	48 959	35 853
Obligatoriska besiktningkostnader	136 861	48 880
Hissbesiktning	92 856	84 729
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 875	31 913
Snö- och halkbekämpning	279 559	25 698
Förbrukningsinventarier	87 138	9 066
Vatten	377 199	346 310
Fastighetsel	377 617	370 794
Uppvärmning	1 388 917	1 219 633
Sophantering	328 109	271 402
Underhåll	1 774 465	1 947 238
Reparationer	764 137	582 067
Fastighetsförsäkring	247 451	180 072
Fastighetsskatt	261 785	272 843
Digitala tjänster (Bredband, TV)	186 131	266 125
Självrisk	0	0
Summa driftkostnader	6 994 924	6 254 067



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, fastighetservice 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet