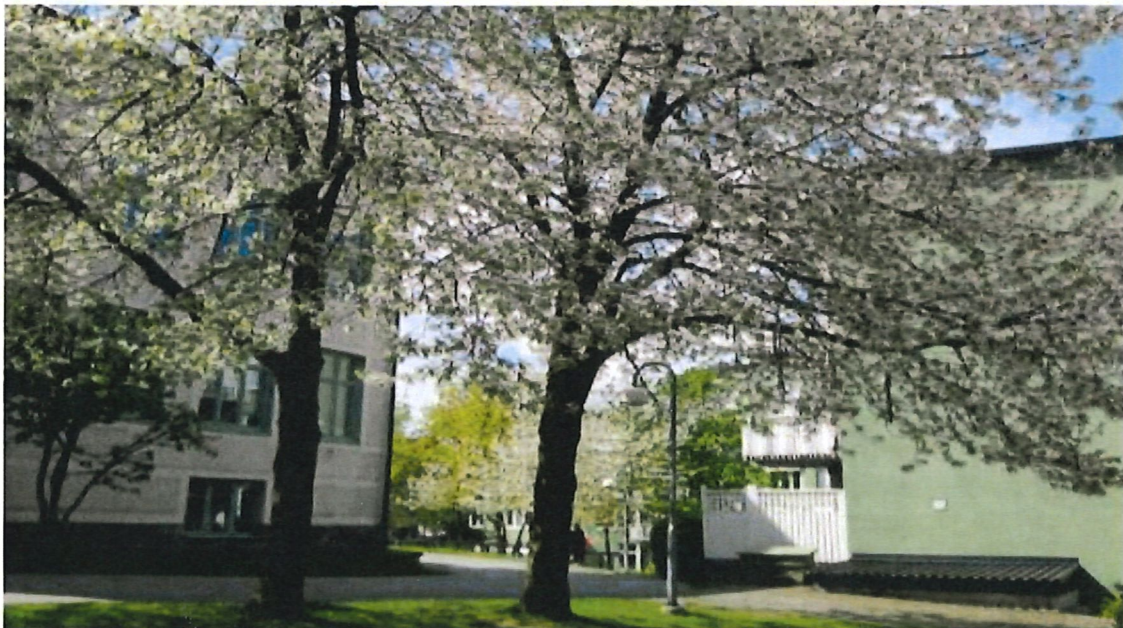

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Noter.....	15

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

2020-01-01 till 2020-12-31

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.

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.

Fastigheternas adresser är:

Fredsgatan 4, 4A, 4B och 4C, Vergagatan 11A, 11B och 11C samt Skolgatan 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7 och 9.

Fastigheterna är försäkrade 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	3

Total tomtarea 12 358 m²

Total bostadsarea 11 032 m²

Lokalarea verksamhetslokaler

- Museum (bostadsrätt)	586 m ²
- Bilskola (hyresrätt)	116 m ²
- Förråd (hyresrätt)	60 m ²
Total area verksamhetslokaler(LOA:V)	762 m ²

Ttotal 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
Svensk Markservice AB	Markskötsel
Norrenergi	Fjärrvärme
Svensk Naturenergi AB (Jämtkraft AB)	Elenergi
Vattenfall	Elnät
Skarings Fönsterputs och Städ AB	Lokalvård
Riksbyggen, utförs av Berendsen	Entrémattor
S.t Eriks Hiss	Hisservice
Solid Fastighetspartner AB	Takskottning
ComHem	Kabel-TV
Stockholm Stadsnät	Bredband
Tenal AB	Klottersanering
Nynäs Tak	Serviceavtal tak
TLB AB	Serviceavtal takvärme
Berglunds Glas 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
Boden Energi AB	Elavtal
Dafo Security AB	Digital låsning/kodlås och porttelefon

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 582 tkr och planerat underhåll för 1 947 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	117 513
Installationer	687 133
Huskropp utvändigt	890 219
Markytor	196 623

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nyman	Ordförande	2022
Göran Wahlén	Ledamot	2021
Bo Petersson	Ledamot	2022
Malin Ståhl	Ledamot	2021
Pontus Hagström	Ledamot	2022
Kenneth Bure	Ledamot	2021
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amanda Johansson	Suppleant	2021
David Stefansson	Suppleant	2021
Hulya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	2021
Einar Mångs	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Normark	Sammanställande	2021
Eva Sundberg	Ledamot	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till 1 213 745 kr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott på -1 445 229 kr

Underhållskostnaden år 2020 blev något mindre än budgeterat, medan reparationskostnaden något översteg budget. Summan av underhåll och reparationer blev ungefär den som budgeterats – utfall 2,5 milj. kr, budget 2,6 milj. kr. Värmecentralen kunde byggas om utan problem. Belysningen förstärktes i loftgångarna på Parkhusen och vid Vikingakullen av säkerhetsskäl. Lampetterna i trapphusen byggdes om till ledbelysning både för att ge ett bättre ljus och för energibesparing. Framför allt med tanke på kommande behov och att effektivt kunna utnyttja Naturvårdsverkets bidrag för installation av laddboxar installerades fyra sådana vid de tre p-platserna vid Skolhuset. Underhållet av balkonger och fasader på Gröna Huset drog ut på tiden och kunde inte slutligt godkännas före vintern.

Ett lån om 0,5 milj. kr slutbetalades under året och därmed bibehölls målet att varje år amortera minst 0,5 milj. kr. Ett lån på 42,5 milj. kr omsattes med två års bindningstid. Räntan på lånet sänktes till 0,51 % från 1,2 %. Vidare förlängdes ett Stiborlån med ett år med den nya räntan 0,287 % från tidigare 0,44 %. Styrelsen bibehåller strategin att sprida lånens löptider för att minska ränterisken och kunna utnyttja det låga ränteläget. Liksom föregående år har styrelsen anlitat en professionell kapitalförvaltare för hjälp att förhandla med sex banker. Nettoinsparingen för föreningen för att två gånger anlita företaget blev i slutändan ca 250 000 kr räknat över 5 år.

Föreningens fastighetslån består vid årsskiftet 2020 – 2021 av en portfölj med fem hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter under åren 2021, 2022, 2023 och 2024. Likviditeten vid årets slut var ca 1,7 milj. kr, vilket var i linje med de senaste prognoserna och vad som budgeterats vid början av 2020.

Belopp Milj. Kr	Lånetyp	Ränta	Ränta % 31/12 2020	Räntan bunden till
1,0	Hypotekslån Handelsbanken	3 mån. Stibor + bankmarginalen	0,287	2021-08-21
3,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 5-årsränta	1,14	2021-09-01
42,5	Hypotekslån Handelsbanken	Fast 2-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

Vid verksamhetsårets utgång var den genomsnittligt förväntade årsräntan för 2021 på fastighetslånen -114,5 milj. kr, ca 0,9%. Genomsnittligt under 2020 har den faktiska räntan varit ca 1,15 %.

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 utvidgats till fler områden. Ett medel för att systematisera arbetet är att ingå kontroll- och serviceavtal. Tanken är att ingå sådana avtal inom 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), taksfattning, gemensamma tvättmaskiner, hissar, garageport, skyddsrum, installationer för brandsäkerhet (rökluckor, brandsläckare och utrymningsarmaturer) samt för värmepump (köldbärare). Kontroller kan även genomföras inom ramen för andra serviceavtal, såsom kontroll av föreningens lekplatser och markbrunnar. Egenkontroller genomförs en gång per år, i en del fall en gång per kvartal med extern hjälp.

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. Instruktioner om beteende vid brand har satts upp i alla trapphus. Styrelsen genomförde en brandskyddsbesiktning med extern besiktningsman under 2020 och brandsyn i egen regi vid ytterligare fem tillfällen. Brandskyddsbesiktningar 2020 visar på marginella förbättringar. Mängden kvarlämnat, brandfarligt material – barnvagnar, leksaker, kläder och dylikt – har minskat, men det kan bli ännu bättre.

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 därför 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 under senare år.

Den utdragna processen med att återställa lägenheterna efter den omfattande vattenskadan 2019 i Skolgatan 5A slutfördes under året. Skadan medförde höga kostnader för föreningen och dess försäkringsbolag och drabbade många medlemmar. 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 om 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 två år från 2019 till 2021 höjts med 17 %. Som jämförelse kan nämnas att taxan för det källsorterade matavfallet höjdes med ca 2 % under samma period. Genom att källsortera alla fraktioner kan vi via Riksbyggen få 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 är värda en elege.

Trädgårdsgruppen fortsätter sitt arbete. Det är den grupp frivilliga, trädgårdsintresserade medlemmar, som strävar efter att ge vår utemiljö en hemkänsla och ett attraktivt utseende. I dialog med markskötsel företaget (Svensk Markservice) gör gruppen egna kompletteringar av planteringar och buskbeskärningar. Den sköter också vår-, sommar- och höstplanteringar i krukorna utanför entréerna.

Föreningen försöker underlätta för medlemmar att använda cykel. Vissa investeringar har gjorts och budget har avsatts för fortsatta satsningar.


Verksamhet under året

Styrelsen fortsätter att lägga mycket energi på underhållet av föreningens mark och byggnader, både för att upprätthålla det ekonomiska värdet, som är avgörande för bankens bedömning av lånevillkoren och för att bevara den trevnad som boende vill uppleva. De tekniska installationerna är nu minst 20 år gamla och vissa fastighetskomponenter i Skolhuset är mer än 120 år gamla.

Genom att upphandla entreprenörer i egen regi uppnår styrelsen flera fördelar. Vi får bättre kontroll och bättre anpassning till föreningens förhållanden i våra förfrågningsunderlag och specifikationer för entreprenader. I offertgenomgångar kan vi bilda oss en egen uppfattning om vilka entreprenörer vi vill välja. Inte minst sparar föreningen också avsevärda pengar på att inte behöva betala arvoden för upphandlingstjänster. För ett större projekt om 500 tkr blir besparingen minst 75 tkr.

Sex större underhållsprojekt upphandlades och genomfördes eller påbörjades under 2020. Några exempel berörs nedan. Enligt den långsiktiga planen för modernisering av värmesystemet för föreningen, byggdes värmecentralen om under september 2020. Framför allt värmeväxlarna krävde utbyte till moderna växlare med högre verkningsgrad. Några andra större komponenter hade ersatts tidigare och kunde behållas. Tillsammans med den nya värmepumpen, som installerades vid årsskiftet 2018 – 19, innebär det en genomgripande förnyelse av uppvärmningssystemet, som kommer att ge positivt ekonomiskt utfall många år framöver. Än så länge finns bara data från några månader, men vi kan redan se en markant nergång i den normalårskorrigerade värmeförbrukningen.

Projektet att analysera och åtgärda vissa obalanser i uppvärmningen av husen, som inleddes 2019, kunde inte slutföras under året. Det blev aldrig tillräckligt kallt under tillräckligt lång tid under vintern 2019 - 2020 för att genomföra analysen. Inledningen av 2021 har i det avseendet varit gynnsammare. Vår förväntan är att åtgärder ska ge både bättre kontroll av värmekomforten i lägenheterna och bidra till besparing på fjärrvärmekostnaden.

Den varsamma renoveringen av trapphallar i Skolgatan 7/9 som inleddes 2019 fortsatte under året med att ett trapplop i det bakre trapphuset Skolgatan 7 fick nya plansteg i kalksten. 

Utbytet av fuktskadade balkongfönsterelement och fasadpartier framför allt vid de översta balkongerna utan tak i det Gröna huset genomfördes. Projektet försenades då vissa nyckelpersoner inom projektet drabbades av allvarlig sjukdom. Man hann aldrig fram till ett slutligt godkännande före vintern. Det förväntas kunna ske när vårvädret tillåter vissa kompletterande efterarbeten, som inte kräver några ställningar. Åtgärder för att hantera liknande problem på Parkhusen – men mindre allvarliga och i mindre omfattning - väljer styrelsen att vänta med. En besiktning av Skolhuset har också genomförts i samband med lagning av vissa mindre puttskador. Det konstaterades att Skolhuset vid något tillfälle – förmodligen runt 1980-talet - har målats med en icke fuktgenomsläpplig färg. Sannolikt betyder det att Skolhuset inom en 5-10 årsperiod behöver putsas om.

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

Omdisponeringen av vissa sittplatser och bänkar till de ytor och delar av området där föreningens medlemmar vanligtvis uppehåller sig verkar ha fallit väl ut. Grillplatsen har använts mycket under året och de som använder platsen har skött städning och underhåll på ett bra sätt. Eftersom ingen vårstädning kunde organiseras 2020 var det några medlemmar som bidrog med att olja och lasera sittmöbler.

När smittspridningen i samhället ökade infördes extra desinfektion av räcken, handtag, knappsatser och liknande i veckostädningen. Likaså infördes en extra sanering av föreningslokalen efter att hyresgäster flyttar ut.

Bostadsföretagen Wählins Fastigheter (Järnvägsgatan 54) och Alferan (Järnvägsgatan 56) slutförde byggnationen av sina gårdshus och uthyrningen av lägenheter inleddes vid årsskiftet. Grusvägen återställdes och vissa mindre skador på omkringliggande byggnader åtgärdades. En motion om att uppföra ett smidesstaket längs grusvägen liknande de som finns på andra ställen i föreningen bifölls av stämman i juni. Styrelsen har valt och kontrakterat en entreprenör för uppdraget.

Projektet om att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering) för hushållsel ställdes på paus under året. Den omedelbara orsaken var Skatteverkets beslut att momsbelägga en eventuell individuell föreningsavgift för el till boende. Det skulle innebära att föreningen måste momsregistrera sig. Konsekvensen av detta behövde analyseras bättre.

Planerade insatser det närmaste året

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 en uppdatering av styrsystemet och införande av värmemängdsmätare i undercentralen. Även elektroniska komponenter åldras och måste ersättas för att en effektiv övervakning av driften ska kunna upprätthållas och en total uppdatering har bedömts mest kostnadseffektiv. Ny teknik ger också nya möjligheter till energibesparande åtgärder som föreningen inte tidigare har haft tillgång till. Införande av värmemängdsmätare rekommenderades i energideklarationen för att garantera god värmekomfort till lägsta kostnad i alla hus.

Taksäkerheten på Skolhuset kommer att kompletteras under 2021. Avsikten är att underlätta utstigning på taket, att göra transport på taket säkrare och följa de säkerhetskrav och branschrekommendationer som finns samt att montera snörasskydd.

Renoveringen av det bakre trapphuset i Skolgatan 7 kommer att slutföras i början av 2021. Planstegen i kalksten kommer att bytas även i det andra trapploppet, trappsocklarna kommer att renoveras och trapphuset målas om. Alla linoleumgolv i Skolgatan 7/9 kommer dessutom att läggas om och golvsocklarna kommer att bättras. Även i ABF-huset kommer en del underhållsarbeten att genomföras. Fönster i trapphus och mot Fredsgatan kommer att målas om och entrépartiet med tak i den bakre ingången mot grusvägen kommer att rustas upp.

Högtryckspolning av alla lägenhetsavlopp, samtliga avloppsstammar och stick till kommunens ledningar är upphandlad och beställd. Utförande ska ske så snart det är praktiskt möjligt med hänsyn till allmänna råd och restriktioner rörande spridning av virusmitta i samhället. Samma sak gäller för den obligatoriska ventilationskontroll som också kommer att genomföras under 2021.

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. Baserat på de goda erfarenheterna av att ta in professionell hjälp i samband med omsättning av lån avser styrelsen att även förhandla om ett löpande samarbete gällande kapitalförvaltning med det företag som vi tidigare har anlitat.

Vattenskadorna och problem med vattenlås och golvbrunnar har tidigare nämnts som exempel på kostsamma händelser som kan förebyggas. 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 de flesta experter räknar med att nuvarande låga ränteläge står sig ytterligare ett antal år, är det rimligt att förvänta sig att räntorna så småningom kommer att stiga. 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. 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 är i något avseende. Föreningens medlemmar ska kunna känna glädje och stolthet över föreningen och kunna 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 205 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (11 överlåtelse 2019). Genomsnittligt försäljningspris var 55 660 kr/kvm.

Föreningens samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen genomförde ordinarie årsstämma den 15 juni 2020. Till följd av Folkhälsomyndighetens allmänna råd och andra restriktioner hölls stämman utomhus och med stöd av den tillfälliga lag som tillät poströstning vid stämman. 10 medlemmar närvarade fysiskt och 26 hade registrerat sig via poströstning. Tre motioner behandlades. Styrelsens rekommendation att anta en (smidesstaket mot grusvägen) och avvisa två (fettinsamling och att flytta garageporten) bifölls av stämman.

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 12 protokollförda sammanträden och 39 nyhetsbrev har distribuerats.

Medlemsengagemang

Med de restriktioner för folksamlingar som rådde under året fick vissa sedvanliga medlemsaktiviteter gå på sparlåga. Ingen vårstädning organiserades, men styrelsen bidrog med material och container för individuella insatser. Viss städning och underhåll av trädgårdsmöbler ägde rum. Likaså ställdes julminglet in, som vanligtvis anordnas med information från styrelsen om aktuella frågor.

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Syftet med grannsamverkan är att öka tryggheten i området och att förebygga inbrott och andra störningar. Information ges till alla inflyttande medlemmar för att göra dem medvetna om tips, åtgärder och beteenden som är viktiga för att förebygga stöld och inbrott

Trädgårdsgruppen bidrar till underhållet av gårdsmiljön på styrelsens uppdrag. Den bildades efter en enkät bland föreningens medlemmar år 2013 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 en förnygringsbeskränning av föreningens syrener. 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

Personuppgifter hanteras löpande i enlighet med Dataskyddsförordningen och enligt av föreningen upprättade hanteringsrutiner. Vid behov tecknas personuppgiftsbiträdesavtal med nya entreprenörer som kan komma att hantera personuppgifter i samband med uppdrag åt föreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 673	9 668	9 673	9 663	9 666
Rörelsens intäkter	9 723	9 894	9 777	9 756	9 877
Resultat efter finansiella poster	-1 445	-1 755	-1 580	-1 957	-1 016
Årets resultat	-1 445	-1 755	-1 580	-1 957	-1 016
Resultat exklusive avskrivningar	1 213	948	511	596	528
Balansomslutning	174 525	176 767	178 344	180 323	182 465
Soliditet %	34	34	34	35	36
Likviditet %	35	100	58	87	106
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	786	786	786	786	786
Lån, kr/m ²	9 708	9 751	9 666	9 708	9 751

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	0	0	5 145 956	-22 990 303	-1 710 480
Disposition enl. årsstämmbeslut					-1 710 480	1 710 480
Reservering underhållsfond				802 000	-802 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 947 238	1 947 238	
Årets resultat						-1 445 229
Vid årets slut	79 687 000	0	0	4 000 718	-23 555 545	-1 445 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-24 700 784
Årets resultat	-1 445 229
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-802 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 947 238
Summa	-25 000 774

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 25 000 774**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 673 648	9 668 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 472	225 561
Summa rörelseintäkter		9 723 120	9 894 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 254 067	-6 221 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-739 057	-787 799
Personalkostnader	Not 6	-288 099	-289 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 658 974	-2 658 974
Summa rörelsekostnader		-9 940 197	-9 958 347
Rörelseresultat		-217 077	-64 213
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		971	379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 229 123	-1 649 718
Summa finansiella poster		-1 228 152	-1 646 268
Resultat efter finansiella poster		-1 445 229	-1 710 480
Årets resultat		-1 445 229	-1 710 480

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	171 388 026	173 976 204
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 053 144	1 123 940
Summa materiella anläggningstillgångar		172 441 170	175 100 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		172 473 170	175 132 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 314	124
Övriga fordringar	Not 13	6 784	6 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	269 907	302 177
Summa kortfristiga fordringar		287 005	309 084
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 765 721	1 325 811
Summa kassa och bank		1 765 721	1 325 811
Summa omsättningstillgångar		2 052 726	1 634 895
Summa tillgångar		174 525 896	176 767 039

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	4 000 718	5 145 956	
Summa bundet eget kapital	83 687 718	84 832 956	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-23 555 546	-22 990 303	
Årets resultat	-1 445 229	-1 710 480	
Summa fritt eget kapital	-25 000 774	-24 700 784	
Summa eget kapital	58 686 944	60 132 173	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	110 000 000	115 000 000
Summa långfristiga skulder		110 000 000	115 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 500 000	0
Leverantörsskulder		97 341	274 285
Skatteskulder		22 857	12 122
Övriga skulder		3 315	4 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 215 439	1 343 742
Summa kortfristiga skulder		5 838 952	1 634 866
Summa eget kapital och skulder		174 525 896	176 767 039

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. Räkna 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 667 720	8 660 549
Årsavgifter, lokaler	315 524	315 524
Hyror, lokaler	172 307	183 388
Hyror, garage	474 900	476 000
Hyror, p-platser	27 000	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-2 280
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 160	-6 980
Bränsleavgifter, bostäder	10 150	11 600
Elavgifter	2 667	0
Debiterad fastighetsskatt-	9 440	9 172
Summa nettoomsättning	9 673 648	9 668 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	0	44 816
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar	29 770	22 216
Fakturerade kostnader	720	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	4
Övriga rörelseintäkter	17 990	103 179
Försäkringsersättningar	0	54 266
Summa övriga rörelseintäkter	49 472	225 561

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 947 238	-1 455 617
Reparationer	-582 067	-786 945
Självrisk	0	-39 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 843	-262 108
Försäkringspremier	-180 072	-138 226
Kabel- och digital-TV	-266 125	-281 102
Återbäring från Riksbyggen	0	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 046	-28 372
Serviceavtal	-53 290	-51 492
Obligatoriska besiktningar	-133 609	-187 647
Bevakningskostnader	0	-26 801
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 913	0
Snö- och halkbekämpning	-25 698	-222 032
Förbrukningsinventarier	-9 066	-31 586
Vatten	-346 310	-344 467
Fastighetsel	-370 794	-362 640
Uppvärmning	-1 219 633	-1 341 072
Sophantering och återvinning	-271 402	-281 230
Förvaltningsarvode drift	-532 960	-388 259
Summa driftskostnader	-6 254 067	-6 221 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-481 701	-480 979
Resekostnader	0	-365
IT-kostnader	-15 438	-14 203
Styrelsearvode	-12 708	-12 403
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-21 250
Övriga försäljningskostnader	-1 800	-1 350
Övriga förvaltningskostnader	-34 372	-94 032
Kreditupplysningar	-5 469	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 874	-23 013
Kontorsmateriel	-12 797	-6 855
Telefon och porto	-15 902	-11 537
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	0	-14 250
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-91 122	-97 787
Summa övriga externa kostnader	-739 057	-787 799

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-57 000	-57 000
Sammanträdesarvoden	-46 050	-43 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-127 950	-123 375
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-54 099	-63 120
Summa personalkostnader	-288 099	-289 995

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 588 178	-2 588 178
Avskrivning Installationer	-70 796	-70 796
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 658 974	-2 658 974

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 072

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 229 123	-1 649 579
Övriga räntekostnader	0	-139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 229 123	-1 649 718

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	171 791 821	171 791 821
Standardförbättring ombyggnad	1 380 520	1 380 520
Mark	18 100 000	18 100 000
Värmepump, Takvärme	1 231 601	1 231 601
	192 503 942	192 503 942
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 503 942	192 503 942

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 771 435	-14 183 257
Standardförbättring ombyggnad	-524 702	-524 702
Installationer värmepump, takvärme	-107 661	-36 865
	-17 403 798	-14 744 824
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 588 178	-2 588 178
Årets avskrivning Installationer värmepump, takvärme	-70 796	-70 796
	-2 658 974	-2 658 974
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 062 772	-17 403 798

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	152 432 208	155 020 386
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar ombyggnad	855 818	855 818
Värmepump, takvärme	1 053 144	1 123 940

Taxeringsvärden

Bostäder	279 000 000	279 000 000
Lokaler	9 136 000	9 136 000

Totalt taxeringsvärde

<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 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Värmepump	678 622	495 559
Installationer, takvärme	552 979	552 979
	1 231 601	1 048 538
Årets anskaffningar		
Värmepump	0	183 063
Installationer, takvärme	0	0
	0	183 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 231 601	1 231 601
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Värmepump	0	0
Installationer, takvärme	-36 865	-36 865
	-36 865	-36 865
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 931	-23 437
Installationer, takvärme	-36 865	-36 865
	-70 796	-60 302
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
värmepump	-33 931	-23 437
Installationer, takvärme	-73 730	-73 730
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-107 661	-97 167
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 123 940	1 134 434
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Värmepump	644 691	655 185
Installationer, takvärme	405 519	479 249
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Not 13 Övriga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 784	6 784
Summa övriga fordringar	6 784	6 784

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 152	35 615
Förutbetalda driftkostnader	55 458	48 078
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 668	120 425
Förutbetald uppvärmning	2 654	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 332	41 789
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 975	7 609
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 669	48 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 907	302 177

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	302 287	301 383
Transaktionskonto	1 458 434	1 019 428
Summa kassa och bank	1 765 721	1 325 811

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	114 500 000	115 000 000
Kortfristig del av långfristig lån	-4 500 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	110 000 000	115 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-08-21	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,39%	2021-03-03	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,39%	2021-08-23	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-01	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
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	0,81%	2024-09-01	34 250 000,00	0,00	0,00	34 250 000,00
Summa			115 000 000,00	0,00	500 000,00	114 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	72 580	0
Upplupna räntekostnader	10 430	10 879
Upplupna elkostnader	48 735	47 722
Upplupna värmekostnader	152 781	174 178
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 387
Upplupna kostnader för administration	0	16 755
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	171 344	190 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 102
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	734 569	820 616
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 215 439	1 343 742

Ställda säkerheter

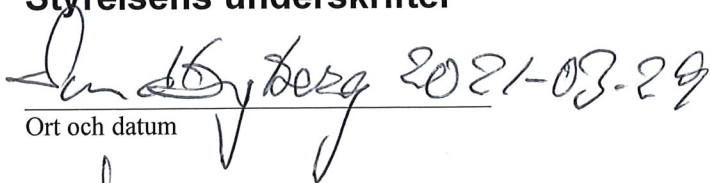
	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckningar	117 500 000	117 500 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

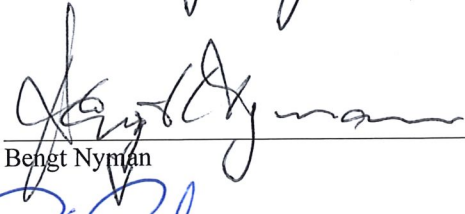
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



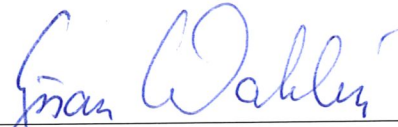
Styrelsens underskrifter

 2021-03-29

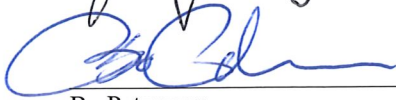
Ort och datum



Bengt Nyman



Göran Wahlén




Bo Petersson



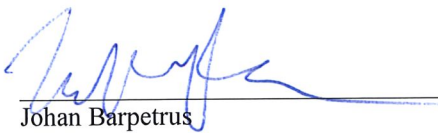
Malin Ståhl



Pontus Hagström



Kenneth Bure



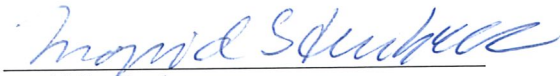
Johan Barpetrus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28



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 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 2020 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:

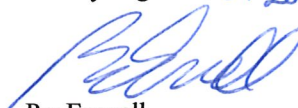
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 2021-04-28


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.

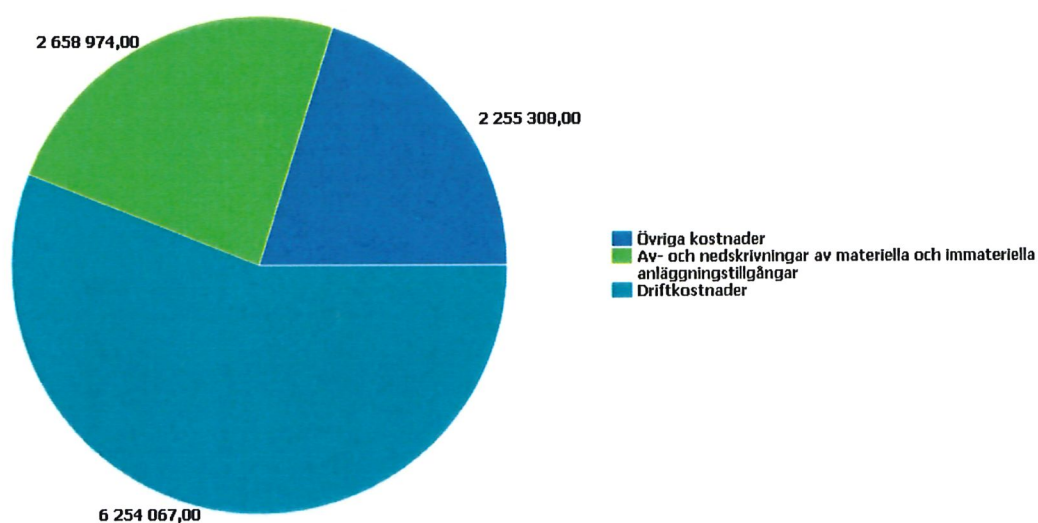
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

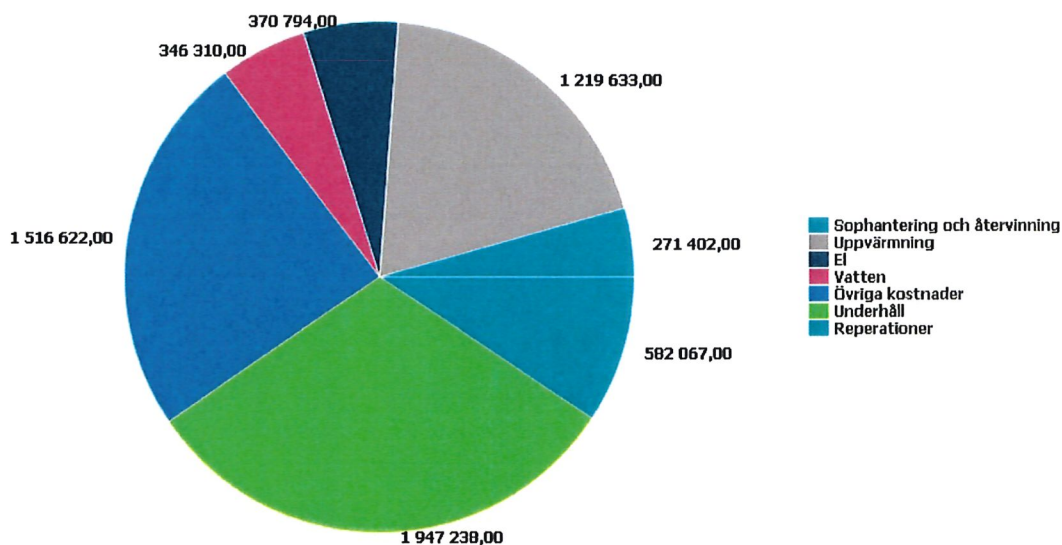
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 254 067	6 221 944
Övriga externa kostnader	739 057	787 434
Personalkostnader	288 099	289 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 658 974	2 658 974
Finansiella poster	1 228 152	1 649 340
Summa kostnader	11 168 349	11 607 186



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Trädgårdsskötsel grundavtal	127 830	124 810
Trädgårdsskötsel extra debiterat	122 739	35 413
Rabatt/återbäring från RB	0	-7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	11 046	28 372
Serviceavtal	53 290	51 492
Inre skötsel/städ grund	246 538	193 226
Inre skötsel/städ extra	35 853	34 811
Obligatoriska besiktningkostnader	48 880	70 177
Hissbesiktning	84 729	117 470
Bevakningskostnader jour	0	26 801
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 913	0
Snö- och halkbekämpning	25 698	222 032
Förbrukningsinventarier	9 066	31 951
Vatten	346 310	344 467
Fastighetsel	370 794	362 640
Uppvärmning	1 219 633	1 341 072
Sophantering	271 402	281 230
Underhåll	1 947 238	1 455 617
Reparationer	582 067	786 945
Fastighetsförsäkring	180 072	138 226
Fastighetsskatt	272 843	262 108
Digitala tjänster (Bredband, TV)	266 126	281 102
Självrisk	0	39 583
Summa driftkostnader	6 254 067	6 221 944



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

