

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen RIKSRÅDSVÄGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens vision för arbetet i Brf Riksrådsvägen är att:

"I samverkan skapa ett trivsamt boende och vårda områdets kulturella, miljömässiga och ekonomiska värden på ett effektivt sätt".

Utifrån denna vision har mål på både kort och lång sikt upprättats och formulerats i en handlingsplan som arbetet under året stäms av emot. Syftet är att medlemmarna ska kunna följa och utvärdera styrelsens arbete.

Förutom det löpande arbetet har styrelsen under verksamhetsåret haft ambitionen att förbättra rutinerna för arbetet i föreningen. Detta för att säkerställa långsiktig effektivitet, trygghet och god ekonomi.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1993-12-06 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adelsmannen 21	2000	Stockholm
Riksfiskalen 11	2000	Stockholm
Myntmästaren 13	2000	Stockholm
Stadsfiskalen 10	2000	Stockholm
Ämbetsmannen 17	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2000 tomträtten till fastigheterna. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen. Tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare ingår inte varför den boende själv får ombesörja detta tillägg till sin hemförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1955-1956 och består av 114 radhuslägenheter i 19 huslängor samt en butiksbyggnad med lokal och lägenhet. I fastigheterna finns även ett styrelserum i källare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Vidare finns 84 st parkeringsplatser samt några förråd till uthyrning.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	1			112	2

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ursus Konsult AB	78	2007-09-30

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fönsterrenoveringar	2001 - 2007	Beräknat slutår.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Medlemmar

Av föreningens 105 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Andersson	Ordförande
Joachim Claesson	Ledamot
Jan Forsman	Ledamot
Lars Truedson	Ledamot
Elisabeth Wicklin	Ledamot
Katarina Dahlgren	Suppleant
Magdalena Marklund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Andersson, Jan Forsman, Lars Truedson, Elisabeth Wicklin, Katarina Dahlgren och Magdalena Marklund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Sedan styrelsen vid föregående stämma fått uppdraget att söka knyta ytterligare krafter till styrelsen har denna låtit adjungera två medlemmar (Katarina Gentzel Sandberg och Rein Matson) till styrelsen. Dessa har deltagit i arbetet, dock självklart utan rösträtt.

Revisorer

Johan Bucht, ordinarie extern Buchts Revisionsbyrå AB
Pär Sandberg, suppleant intern

Valberedning

Valberedning har varit Lars Forsberg, sammankallande, samt Jacob Wranne och Rebecka Orrenius Alffram.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Teknisk förvaltning

Under året har en underhållsplan tagits fram i samarbete med konsulter. Den ska ge styrelsen möjlighet att bättre planera arbetet med vård och underhåll av området. Detta gäller inte minst den ekonomiska planeringen. Dessutom har som varje år ett betydande arbete lagts ned på den löpande förvaltningen av bostäderna.

Utemiljö

Föreningen har stora utemiljöer att vårda vilket skiljer denna bostadsförening från många andra. För att förbättra de boendes eget arbete med att vårda utemiljön, har det under året bildats så kallade länggrupper med en ansvarig i varje grupp. Dessa sex grupper ansvarar för att skapa bättre överblick i sin del av området när det gäller gemensamma ytor och fastighetens yttre status. Med dessa grupper vill vi skapa ett en större delaktighet och mer gemensamt arbete. I dag sker förvaltning av utemiljön på entreprenad när det gäller avverkning av träd, skräphögar, miljöstugan, sandning och plogning samt en del andra mindre arbeten.

En arbetsgrupp bistår styrelsen med att förbättra trafiksäkerheten och miljön för barn i området.

Information

Föreningens information sker främst genom info-brev från styrelsen (fem stycken under 2004) till de boende i området och på föreningens webbplats, www.riksradsvagen.se. Styrelsen har också en enkel folder riktad till nyinflyttade med grundläggande fakta om området som delas ut till nyinflyttade. Dessutom finns en e-postlista för snabb utsändning av aktuell information. Styrelsen uppmuntrar också användning av den sedan tidigare existerande diskussionslistan för e-post för informell diskussion av gemensamma ärenden.

Kulturskydd

Utöver de löpande uppgifterna har styrelsen nära följt arbetet med en q-märkning av radhusen. Under våren 2005 har förslag till detaljplaner tagits fram av stadsbyggnadskontoret vilka senare kommer att fastställas och vara grunden för kulturskyddet av området.

Förrådsombyggnad

Arbetet med en planerad ombyggnad av de externa lägenhetsförråden har gått vidare under året.

Takprojekt

Styrelsen utreder med hjälp av konsulter i vilken mån skador kan finnas i husens takkonstruktion. Beslut har fattats om att starta ett projekt för fortsatt utredning samt åtgärd i en av lägenheterna. Vid ett medlemsmöte under hösten informerades om detta arbete.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fönsterrenoveringar planeras att återupptas under året. En beredningsgrupp utom styrelsen har skapats för översyn av elfrågor.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5,0 % fr o m den 1 juli 2005.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 70 166 332 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Styrelsen har beslutat att låta höja månadsavgifterna med 5,0 procent från och med den 1 juli 2005 bland annat till följd av ökade kostnader för värme, reparationer och underhåll. Kostnaderna för det yttre underhållet har ökat dels för att det tidigare varit eftersatt dels då vissa tjänster, såsom snöröjning och sandning, fördyrats samt utförts i större omfattning än tidigare.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	251 077,28
ansamlad förlust	- 256 485,17
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 214 311
av föreningens reparationsfond ianspråkats	<u>228 581,50</u>
totalt	8 862,61
att överföras i ny räkning	8 862,61

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2004

2003

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	6 073 754	5 815 222
Övriga rörelseintäkter		<u>32 229</u>	<u>37 929</u>
		6 105 983	5 853 151

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-125 329	-65 432
Reparationer		-228 582	-267 034
Periodiskt underhåll		-22 125	
Taxebundna kostnader		-2 720 873	-2 382 960
Övriga driftskostnader		-687 162	-677 120
Fastighetsskatt		-691 935	-708 517
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-280 947	-181 236
Personalkostnader		-102 218	-150 673
Avskrivningar		<u>-78 678</u>	<u>-74 705</u>
		-4 937 848	-4 507 677

RÖRELSERESULTAT

1 168 135

1 345 474

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	5 539	1 217
Räntekostnader	-673 176	-951 836
Räntebidrag	<u>3 903</u>	<u>4 880</u>
	-663 734	-945 739

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

504 401

399 735

SKATT

Statlig inkomstskatt	<u>-253 324</u>	<u>-188 780</u>
	-253 324	-188 780

ÅRETS RESULTAT

251 077

210 955

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	148 227 768	148 306 446
Pågående arbeten	Not 4	81 926	
		148 309 694	148 306 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 309 694	148 306 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		12 693	6 569
Övriga fordringar		3 734	4 625
Förutbetalda kostnader	Not 5	208 687	204 245
Upplupna intäkter		5 536	
Upplupna räntebidrag			976
		230 650	216 415
KASSA OCH BANK			
Handkassa		8 531	20 000
SBC klientmedel i SHB		1 153 296	346 749
Avräkningskonto förvaltare			614 480
		1 161 827	981 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 392 477	1 197 644
SUMMA TILLGÅNGAR		149 702 171	149 504 090
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 6	124 657 500	124 657 500
Upplåtelseavgifter		17 470	17 470
Föreningens reparationsfond		275 444	
		124 950 414	124 674 970
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst			-467 440
Ansamlad förlust		-242 215	
Årets resultat		251 077	210 955
		8 863	-256 485
SUMMA EGET KAPITAL		124 959 276	124 418 485

		2004-12-31	2003-12-31
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 7		289 714
			289 714
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	272 365	1 641 077
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 455 000	22 055 000
		23 727 365	23 696 077
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		308 123	6 457
Skatteskulder		166 295	131 350
Övriga kortfristiga skulder		-1 905	15 030
Upplupna kostnader	Not 10	113 934	595 937
Förutbetalda avgifter och hyror		429 083	351 041
		1 015 530	1 099 815
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		149 702 171	149 504 090
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		23 964 000	23 964 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Pga ändrade redovisningsförhållanden så kan jämförelsesiffror för den aktuella perioden inte lämnas.

FINANSIERINGSANALYS	2004
Den löpande verksamheten	
Årets resultat	251 077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	<u>78 678</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	329 755
Förändringar kortfristiga fordringar	-14 235
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	<u>-84 285</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-98 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 236
Investeringsverksamhet	
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnad och mark	<u>-81 926</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 926
Finansieringsverksamheten	
Långfristiga skulder	31 288
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>31 288</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 288
Årets kassaflöde	180 598
Likvida medel vid årets början	981 229
Likvida medel vid årets slut	<u>1 161 827</u>
	180 598

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	Enligt Plan	Enligt Plan
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5%

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

	2004	2003
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	5 029 010	4 717 554
Hyresintäkter	1 044 744	1 097 668
	6 073 754	5 815 222
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	24 582	65 432
Gård	91 102	
Värmeanläggning	5 875	
Förbrukningsmateriel	1 426	
Brandvarnare	2 344	
	125 329	65 432
Reparationer		
Hyreslägenheter	13 469	9 374
Lås	9 212	
VVS	8 442	
Ventilation	18 863	
Elinstallationer	18 586	
Tak	153 883	
Övrigt	6 127	257 660
	228 582	267 034

	2004	2003
Periodiskt underhåll		
Markytor	22 125	
	22 125	
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	171 934	152 114
Värmekostnader	1 869 267	1 768 325
Vattenkostnader	331 503	294 327
Sophämtning	206 068	168 194
Grovsopor	33 248	
Snöröjning	105 603	
Klottersanering	3 250	
	2 720 873	2 382 960
Övriga driftskostnader		
Försäkring	93 218	102 796
Självrisk	19 300	
Tomträttsavgäld	574 644	574 324
	687 162	677 120
Fastighetsskatt	691 935	708 517
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemstidning/hemsida	836	
Telefon	1 785	
Datakommunikation	1 993	
Postbefordran	6 780	
Inkasso/betalningsföreläggande	240	
Revisionsarvode (extern revisor)	22 575	
Styrelseomkostnader	3 078	
Kostnader för stämma	2 210	
Trivselkostnader (inne)	31 001	
Förvaltningsarvode	119 730	89 416
Juridik	45 522	
Förvaltningsarvoden övriga	22 880	
Administration	9 032	
Korttidsinventarier	5 179	37 168
Övriga förvaltningskostnader	5 888	33 352
Konsultarvode	-4 551	21 300
Avgift till organisationer	6 770	
	280 947	181 236
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	77 896	120 100
Löner och arvoden		2 143
Kostnadsersättningar och naturaförmåner		163
Sociala kostnader	24 322	28 267
	102 218	150 673

	2004	2003
Avskrivningar		
Byggnad	60 755	56 781
Förbättringar	17 923	17 924
	78 678	74 705

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **4 937 848** **4 507 677**

NOT 3

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	148 530 162	147 813 224
Nyanskaffningar		716 938
Utgående anskaffningsvärde	148 530 162	148 530 162

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-223 716	-149 011
Årets avskrivningar enligt plan	-78 678	-74 705
Utgående avskrivning enligt plan	-302 394	-223 716

Planenligt restvärde vid årets slut **148 227 768** **148 306 446**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	40 913 000	40 913 000
Taxeringsvärde mark	30 524 000	30 524 000
	71 437 000	71 437 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

NOT 4

PÅGÅENDE ARBETEN

Takarbete	81 926
-----------	--------

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Försäkringspremie	65 107	60 665
Räntebidrag		976
Tomträttsavgäld	143 580	142 604
	208 687	204 245

**NOT 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	124 657 500			124 657 500
Upplåtelseavgifter	17 470			17 470
Föreningens reparationsfond	275 444	275 444		
Summa bundet eget kapital	124 950 413			124 674 970
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-242 215	14 270	210 955	-467 440
Årets resultat	251 077		-210 955	210 955
Summa fritt eget kapital	8 863			-256 485
Summa eget kapital	124 959 276			124 418 485

Föreningens reparationsfond (289 714 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
NOT 7 AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	289 714	289 714
Omföring till eget kapital	-289 714	
Vid årets slut		289 714

BUNDET EGET KAPITAL		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	-	-
Omföring från avsättningar	289 714	-
Årets reservering	214 311	-
Årets ianspråktagande	-228 581	-
Vid årets slut	275 444	-

NOT 8		
CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	4,60%
Beviljad kredit	500 000	1 900 000
Utnyttjat kreditbelopp	272 365	1 641 077

NOT 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Stadshypotek AB	2,55%	22 055 000	22 055 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,55%	1 400 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		23 455 000	22 055 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		23 455 000	22 055 000	

NOT 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Löner och arvoden		100 000
Sociala avgifter		41 637
Utgiftsräntor	93 734	121 330
Extern revisor	20 200	17 000
Uppvärmning		265 838
Elavgifter		
Renhållning		35 301
Reparationer/underhåll		2 731
Övriga kostnader		12 100
	113 934	595 937

SKARPNÄCK den / 2005

Johan Andersson

Joachim Claesson

Jan Forsman

Lars Truedson

Elisabeth Wicklin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2005

Johan Bucht
Extern revisor