

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen RIKSRÅDSVÄGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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.

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 ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och 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 fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 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.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 134 kvadratmeter, varav 13 025 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 109 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Styrelserum i källare
-------------------	-----------------------

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2005.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Fönsterrenoveringar	2001 - 2006	
Takundersökningar	2004 - 2006	Utredning skador, konstruktioner, pilotprojekt
Takreparationer	2006 - -	Omfattning ännu ej känd
Elstambyte	2006 - 2006	Stigarledning och elstammar

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning (fr o m augusti 2005)

Föreningen har Kabel-TV-uppkoppling via UPC.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 105 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 stycken överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning av en lägenhet.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elisabeth Wicklin	Ordförande	
Lars Truedson	Sekreterare	
Joachim Claesson	Kassör	
Katarina Dahlgren	Ledamot	Takprojekt
Jan Forsman	Ledamot	Kulturskydd
Katarina Gentzel Sandberg	Ledamot	Information
Magdalena Marklund	Ledamot	Utemiljö
Erik Bergström	Suppleant	El, barn- och trafikfrågor
Jakob Jonsson	Suppleant	Hyresfrågor
Kennert Loheim Kangevik	Suppleant	Teknisk förvaltning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Joachim Claesson, Jan Forsman och Magdalena Marklund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht	Buchts Revisionsbyrå AB	Ordinarie Extern
Erik Rudal		Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Bo Säfström sammankallande, samt Jacob Wranne, Lars Forsberg och Barbro Färninger.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

TEKNISK FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen har från och med augusti 2005 för första gången löpt i samarbete med SBC avseende felanmälningar och åtgärdanden. Styrelsen sköter dock planeringen av det mer långsiktiga underhållet. De nya arbetsrutinerna mellan styrelsen och SBC har utarbetats underhand och utvecklas kontinuerligt. Målsättningen med samarbetet är en förbättrad servicenivå för medlemmar och hyresgäster.

Flera hus har under 2005 haft elavbrott, framför allt under vinterperioden. Endast temporära åtgärder har hittills vidtagits eftersom konstruktion och material är ålderstiget. På förekommen anledning är nu en omfattande uppgradering av elsystemet inledd.

Ett löpande underhållsschema är utarbetat för att säkerställa drift och funktion för armaturer, stuprännor, fläktar m.m.

UTEMILJÖ

Föreningen har stora utemiljöer att vårda vilket skiljer denna bostadsförening från många andra. Föreningen har under året slutfört arbetet med en utemiljöpolicy för att tydliggöra regler och förhållningssätt vad gäller utemiljön i området. Ett projekt för att utforma en representativ plats centralt i området har genomförts och det praktiska arbetet påbörjats under en av de två utemiljödagar som anordnats under året.

Föreningen anlitar externa leverantörer för till exempel beskärning av träd, tömning av återvinningsmaterial från miljöstuga, sandning och plogning. Avtalet för snöröjning har utökats för att bättre svara upp mot de boendes behov. Nytt för året är också att brister i den yttre miljön anmäls till SBC. En arbetsgrupp bistår styrelsen med att förbättra trafiksäkerheten och miljön för barn i området.

INFORMATION

Föreningens information sker främst genom informationsbrev från styrelsen som delas ut (fem brev under 2005) till de boende i området och läggs ut på föreningens webbplats, www.riksradsvagen.se. På hemsidan finns annan matnyttig information för boende och spekulanter på radhus som t ex policies och andra dokument.

Styrelsen delar ut en enkel välkomstskrift till nyinflyttade med grundläggande fakta om området.

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.

TAKPROJEKT

Under 2004 upptäcktes skador på takbalkarna i huset på Riksrådsvägen 73. Styrelsen har sedan dess arbetat för att undersöka skicket för områdets takkonstruktioner. Ett tak, det i huset på Riksrådsvägen 79, har under året successivt undersökts grundligt för att söka svaret på hur de sk ERGE-balkarna som bär taket har rostat inifrån och satt ned bärigheten för taken. En utredning, projektledd av Erfator Sitecom AB, pågår. Samtliga balkar i taket i hus 79 är skadade och kommer att bytas ut mot nya. En ny takkonstruktion, som förutom nya balkar också innebär bland annat ökad värmeisolering, kommer att sättas in i huset och hela takbytet kommer att utvärderas. Därefter skall vidare utredas hur föreningen skall agera vad gäller de övriga taken. Vi vet inte hur omfattande skadorna är i de övriga husen men det finns i skrivande stund ingen möjlighet att utesluta att skadorna finns i varje tak. Medlemmarna informeras fortlöpande.

KULTURSKYDD

Arbetet med kulturskydd av föreningens fastigheter har gått vidare under året, men Stockholms stad prioriterade under hösten 2005 andra planärenden än Q-märkningen av föreningens fastigheter.

Under våren 2005 genomförde Q-gruppen en mycket uppskattad studiecirkel om vårt bostadsområde. Studiecirkeln var uppdelat på fem möten och deltagarna träffades i våran lokal. Antalet deltagare var mycket högt och vid något tillfälle visade sig lokalen vara väldigt trång. Under hösten knöts tre experter på kulturskyddsfrågor (bosatta i området) till styrelsen för rådgivning i aktuella ärenden.

FÖRRÅDSOMBYGGNAD

Arbetet med en planerad ombyggnad av de externa förråden har gått vidare under året, men den juridiska prövningen har dragit ut på tiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

I vår genomförs den sista etappen av de mer omfattande fönsterrenoveringar som varit nödvändiga för fönster i söder- eller västerläge. Dessutom kommer några enstaka fönster i norrläge att åtgärdas. Framöver kommer en övergång till löpande underhåll, främst då målning, av fönstren att ske.

En elkonsult har upphandlats för att projektläda arbetet med att byta elstammarna i området. Projektet beräknas genomföras under sommaren. Takprojektet fortsätter som redovisats ovan.

Planering pågår för ett firande av områdets 50-årsjubileum som syftar till att ytterligare stärka gemenskapen i området och göra det mer känt och attraktivt.

Styrelsen arbetar för att på olika sätt förstärka medlemmarnas engagemang i området.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 5,0 procent den 1 juli 2005.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 17 562 617 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Genomsnittlig avgift per den 31 december 2005 uppgick till knappt 436 kr per kvadratmeter.

Kostnaderna har ökat i jämförelse med tidigare år inte minst vad gäller tjänster rörande takprojektet. De återupptagna fönsterrenoveringarna har medfört högre avskrivningar. Kostnaden för kabeltelevision är ny och blev under året hög eftersom de innefattar upplupna avgifter för tiden sedan 2000 då föreningen tog över fastigheterna från Svenska Bostäder.

Nyckeltal	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	426	415	389
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 934	1 957	1 954
Elkostnad/kvm totalyta	8	13	12
Värmekostnad/kvm totalyta	143	142	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	25	22

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition./Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	94 475,92
balanserad vinst	8 862,60
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 214 311,00
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>214 311,00</u>
totalt	105 338,52
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	105 338,52

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 229 396	6 073 754
Övriga rörelseintäkter		32 934	32 229
		6 262 330	6 105 983
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-170 667	-125 329
Reparationer		-532 936	-228 582
Periodiskt underhåll		0	-22 125
Taxebundna kostnader		-2 514 499	-2 720 873
Övriga driftskostnader		-814 062	-687 162
Fastighetsskatt		-708 196	-691 935
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-331 328	-280 947
Personalkostnader		-152 952	-102 218
Avskrivningar		-129 399	-78 678
		-5 354 038	-4 937 848
RÖRELSERESULTAT		908 292	1 168 135
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 675	5 539
Räntekostnader		-542 212	-673 176
Räntebidrag		3 904	3 903
		-535 633	-663 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		372 659	504 401
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-276 183	-253 324
		-276 183	-253 324
ÅRETS RESULTAT		96 476	251 077

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	148 563 050	148 227 768
Pågående arbeten	Not 4	0	81 926
		148 563 050	148 309 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 563 050	148 309 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 693
Övriga fordringar		19 605	3 734
Förutbetalda kostnader	Not 5	163 917	208 687
Upplupna intäkter		0	5 536
		183 522	230 650
KASSA OCH BANK			
Kassa		4 324	8 531
SBC klientmedel i SHB		798 717	1 153 296
		803 041	1 161 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		986 563	1 392 477
SUMMA TILLGÅNGAR		149 549 613	149 702 171
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		124 657 500	124 657 500
Upplåtelseavgifter		17 470	17 470
Fond för yttre underhåll	Not 7	275 444	275 444
		124 950 414	124 950 414
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 863	0
Ansamlad förlust		0	-242 215
Årets resultat		96 476	251 077
		105 339	8 863
SUMMA EGET KAPITAL		125 055 752	124 959 276

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	-674	272 365
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 455 000	23 455 000
		23 454 326	23 727 365
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		467 718	308 123
Skatteskulder		146 447	166 295
Övriga kortfristiga skulder		-3 577	-1 905
Upplupna kostnader	Not 10	95 655	113 934
Förutbetalda avgifter och hyror		333 292	429 083
		1 039 535	1 015 530
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		149 549 613	149 702 171
Ställda säkerheter		23 964 000	23 964 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	96 476	251 077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 399	78 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 875	329 755

före förändringar av rörelsekapital

Förändringar kortfristiga fordringar	47 128	-14 235
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	24 005	-84 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	71 133	-98 519

Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 008	231 236
---	----------------	----------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-382 755	-81 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-382 755	-81 926

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	-273 039	31 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-273 039	31 288

Årets kassaflöde	-358 786	180 598
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 161 827	981 229
Likvida medel vid årets slut	803 041	1 161 827
	-358 786	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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen 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.

	2005	2004
Byggnader	Enligt Plan	Enligt Plan
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5%
Fönster	10%	10%

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	5 160 342	5 029 010
Hysesintäkter	1 069 054	1 044 744
	6 229 396	6 073 754

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	431	0
Fastighetsskötsel enl beställn	56 615	24 582
Gård	98 900	91 102
Värmeanläggning	5 875	5 875
Förbrukningsmateriel	8 846	1 426
Brandvarnare	0	2 344
	170 667	125 329

Reparationer		
Hyreslägenheter	1 185	13 469
Lås	9 482	9 212
VVS	41 416	8 442
Ventilation	1 363	18 863
Elinstallationer	8 417	18 586
Tak	453 698	153 883
Övrigt	17 375	6 127
	532 936	228 582

	2005	2004
Periodiskt underhåll		
Markytor	0	22 125
	0	22 125
Taxebundna kostnader		
El	100 186	171 934
Värme	1 877 671	1 869 267
Vatten	258 817	331 503
Sophämtning	208 856	206 068
Grovsopor	6 313	33 248
Snöröjning	52 966	105 603
Klottersanering	9 690	3 250
	2 514 499	2 720 873
Övriga driftskostnader		
Försäkring	95 491	93 218
Självrisk	0	19 300
Tomträttsavgäld	621 099	574 644
Kabel-TV/Satellit-TV	97 472	0
	814 062	687 162
Fastighetsskatt	708 196	691 935
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemstidning /hemsida	0	836
Kreditupplysning	450	0
Telefon	1 462	1 785
Datakommunikation	2 624	1 993
Postbefordran	1 265	6 780
Juridiska åtgärder	2 344	0
Inkasso/betalningsföreläggande	40	240
Revisionsarvode extern revisor	21 975	22 575
Styrelseomkostnader	6 583	3 078
Stämma	3 950	2 210
Fritid (ute)	1 338	0
Trivselkostnader (inne)	14 521	31 001
Studieverksamhet	1 619	0
Förvaltningsarvode	123 736	119 730
Arvode SBC övrigt	6 250	0
Fastighetsförvaltning	14 584	0
Juridik	55 080	45 522
Förvaltningsarvoden övriga	0	22 880
Administration	19 738	9 032
Korttidsinventarier	1 824	5 179
Övriga förvaltningskostnader	0	5 888
Konsultarvode	45 000	-4 551
Avgift till organisationer	6 945	6 770
	331 328	280 947

	2005	2004
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 000	77 896
Sociala kostnader	32 952	24 322
	152 952	102 218
Avskrivningar		
Byggnad	65 008	60 755
Förbättringar	64 391	17 923
	129 399	78 678
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 354 038	4 937 848
Not 3		
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	148 530 162	148 530 162
Nyanskaffningar	464 681	0
Utgående anskaffningsvärde	148 994 843	148 530 162
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-302 394	-223 716
Årets avskrivningar enligt plan	-129 399	-78 678
Utgående avskrivning enligt plan	-431 793	-302 394
Planenligt restvärde vid årets slut	148 563 050	148 227 768
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 913 000	40 913 000
Taxeringsvärde mark	30 524 000	30 524 000
	71 437 000	71 437 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	71 437 000	71 437 000
	71 437 000	71 437 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

	2005	2004
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Takarbete	0	81 926
	0	81 926

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2005-12-31	2004-12-31
Försäkringspremie	60 768	65 107
Tomträttsavgäld	103 149	143 580
	163 917	208 687

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
Fond för yttre underhåll Not Z	275 444			275 444
Summa bundet eget kapital	124 950 414			124 950 414
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	8 863			0
Ansamlad förlust	0		251 077	-242 215
Årets resultat	96 476		-251 077	251 077
Summa fritt eget kapital	105 339		0	8 863
Summa eget kapital	125 055 752		0	124 959 276

	2005	2004
Not 7		
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	275 444	289 714
Reservering enligt stadgar	214 311	214 311
Reservering enligt stämmobeslut		
lanspråktagande enligt stadgar	-214 311	-228 581
lanspråktagande enligt stämmobeslut		
Vid årets slut	275 444	275 444

Not 8		
CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	4,60%
Beviljad kredit	500 000	500 000
Utnyttjat kreditbelopp	-674	272 365

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Stadshypotek	2,05%	22 055 000	22 055 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	2,55%	1 400 000	1 400 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		23 455 000	23 455 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		23 455 000	23 455 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Utgiftsräntor	75 355	93 734
Extern revisor	20 300	20 200
	95 655	113 934

SKARPNÄCK den / 2006

Joachim Claesson

Katarina Dahlgren

Jan Forsman

Katarina Gentzel Sandberg

Magdalena Marklund

Lars Truedson

Elisabeth Wicklin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Johan Bucht
Extern revisor