

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen RIKSRÅDSVÄGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

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 till och med 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad 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.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 4 lokaler 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 AB	78	2007-09-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelserum i källare

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan för bevarande av fastigheterna.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledning och elstammar
Takreparationer	2006 - 2999	Omfattning och tidsspann okänt
Takundersökningar	2004 - 2006	skador, konstruktioner, pilotprojekt
Fönsterrenoveringar	2001 - 2010	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Den tekniska förvaltningen sköts av SBC fr o m augusti 2005.

Föreningen har Kabel-TV-uppkoppling via COMHEM.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 105 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtit.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils-Erik Berg	Ledamot
Erik Bergström	Ledamot
Joachim Claesson	Ledamot Avgår i förtid
Katarina Dahlgren	Ledamot
Katarina Gentzel Sandberg	Ledamot
Kennert Kangevik	Ledamot Avgått under mandatperioden
Magdalena Marklund	Ledamot
Liselotte Henriksson Kenmar	Suppleant Avgått under mandatperioden
Mikael Nork	Suppleant
Peter Wallin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Erik Bergström och Katarina Gentzel Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 2006-04-26.

Föreningens ekonomi

Under 2006 har löpande kostnader och intäkter gett ett resultat nära noll. En medlemsavgiftshöjning, sänkt skatt och tillfälligt lägre kostnader för vatten har förbättrat resultatet jämfört med 2005, dock har till exempel kostnader för snöröjning och finansiella kostnader ökat jämfört med 2005. Under året har investeringar i pilotprojektet för tak, nya elstammar och målning av fönster medfört utgifter på drygt 5 miljoner kronor. Dessa utgifter har finansierats med ökad skuldsättning. Fortsatt är föreningen lågt belånad med knappt 28 miljoner kronor, eller cirka 270 000 kronor per medlem, i långfristiga skulder per 31/12 2006.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 5% from 1 oktober.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 27 824 702 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

TEKNISK FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen sker i samarbete med SBC som tar hand om felanmälningar och åtgärdanden. Styrelsen sköter planeringen av det mer långsiktiga underhållet. Arbetsrutinerna mellan styrelsen och SBC utarbetas underhand för att åstadkomma en förbättrad service för de boende.

Projektet för att renovera föreningens elstammar pågår och beräknas slutföras under våren 2007. Ett löpande underhållsschema har skapats för att säkerställa drift och funktion för armaturer, stuprör, fläktar m.m. Sista etappen av fönsterrenoveringen av glas och bågar i sydväst läge har slutförts.

TAK PROJEKT

Pilotprojektet i hus 79 och 73 med att analysera de skadade takbalkarna och att ta fram en ny fungerande takkonstruktion har pågått under året. Projektledare är Erfator Sitecom i samarbete med en lokal takgrupp från området. Entreprenör är Esse-byggen.

UTEMILJÖ

Under året har besiktning av ett träd tillsammans med en arborist genomförts. Två utemiljödagar för skötsel av områdets yttre miljö har arrangerats.

INFORMATION

Information till medlemmarna har skett genom nyhetsbrev som delas ut i brevlådorna och via föreningens hemsida. Dessutom finns en informell mejlinglista för alla boende som vill delta.

HYRESRÄTTER

Sedvanligt underhåll i ett antal hyresrätter har genomförts.

P-PLATSER

35 parkeringsplatser har försetts med nya eluttag, nio av dessa hade tidigare inte tillgång till el. Nya kontrakt för dessa platser har upprättats.

KULTURSKYDD

2006 firade föreningen att husen fyllde 50 år med en festdag. Gatan stängdes av från biltrafik, ett vårdträd planterades, det gavs guidade rundvandringar med öppet hus i tre olika hustyper, det ordnades sockerkakstävling, poängpromenad, musikparad med egenkomponerad jubileumssång, ballonguppsläpp och jubileet avslutades med knytkalas i festtält vid torget. Jubileet uppmärksammades inte bara av föreningens medlemmar, hyresgäster och tillresta gäster utifrån utan också av massmedierna med stora artiklar bland annat i Svenska Dagbladet och i Dagens Nyheter.

Arbetet med kulturskydd (Q-märkningen) av föreningens fastigheter och parkmiljö har tagit ny fart. Kontakter är återupptagna med både stadsbyggnadskontoret och med stadsmuseet för fortsatt planering av kulturskyddet.

FÖRRÅDSOMBYGGNAD

Hyresnämnden beslutade den 21 december 2006 att godkänna stämmobeslutet av den 28 april 2004 angående inrättande av nya förråd och omfördelning av förråd. Beslutet har inte överklagats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under året som kommer planerar föreningen att renovera ett antal fönsterbågar i behov av grundläggande underhåll, bygga om gemensamma lokaler och skapa nya förrådsutrymmen samt fortsätta med takrenoveringen. Renoveringen av föreningens gemensamma elstammar avslutas.

Dispositionsförslag
Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	4369,96
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	105 338,53
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 308 082,00
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	180 266,00

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-18 107,51
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 439 321	6 229 396
Övriga rörelseintäkter		<u>-32 700</u>	<u>32 934</u>
		6 406 621	6 262 330
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-86 830	-170 667
Reparationer		-452 429	-532 936
Taxebundna kostnader		-2 640 144	-2 514 499
Övriga driftskostnader		-644 821	-814 062
Fastighetsskatt		-390 433	-708 196
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-599 069	-331 328
Personalkostnader		-152 736	-152 952
Avskrivningar		<u>-129 399</u>	<u>-129 399</u>
		-5 095 861	-5 354 038
RÖRELSERESULTAT		1 310 760	908 292
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 478	2 675
Räntekostnader		-825 695	-542 212
Räntebidrag		<u>3 290</u>	<u>3 904</u>
		-819 927	-535 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		490 833	372 659
SKATT			
Ställig inkomstskatt		<u>-486 463</u>	<u>-276 183</u>
		-486 463	-276 183
ÅRETS RESULTAT		4 370	96 476

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	148 433 651	148 563 050
Pågående byggnation	Not 4	<u>5 160 091</u>	<u>0</u>
		153 593 742	148 563 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 593 742	148 563 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 301	0
Skattefordringar		82 438	0
Övriga fordringar		23 890	19 605
Förutbetalda kostnader	Not 5	219 031	163 917
Upplupna räntebidrag		<u>669</u>	<u>0</u>
		330 329	183 522
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		67 780	4 324
SBC klientmedel i SHB		<u>532 968</u>	<u>798 717</u>
		600 747	803 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		931 077	986 563
SUMMA TILLGÅNGAR		154 524 818	149 549 613
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	<u>403 260</u>	<u>275 444</u>
		125 078 230	124 950 414
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-22 477	8 863
Årets resultat		<u>4 370</u>	<u>0</u>
		-18 108	105 339
SUMMA EGET KAPITAL		125 060 122	125 055 752

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	0	-674
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>27 562 816</u>	<u>23 455 000</u>
		27 562 816	23 454 326
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	92 184	0
Leverantörsskulder		571 891	467 718
Skatteskulder		25 021	146 447
Övriga kortfristiga skulder		454 081	-3 577
Upplupna kostnader	Not 10	299 851	95 655
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>458 853</u>	<u>333 292</u>
		1 901 881	1 039 535
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
		154 524 818	149 549 613
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		29 964 000	23 964 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2006	2005
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	4 370	96 476
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 399	129 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 769	225 875
Förändringar kortfristiga fordringar	-146 807	47 128
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	770 162	24 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	623 354	71 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	757 124	297 008
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-5 160 091	-382 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 160 091	-382 755
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 9	4 200 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 200 674	-273 039
Årets kassaflöde	-202 294	-358 786
Likvida medel vid årets början	803 041	1 161 827
Likvida medel vid årets slut	600 747	803 041
	-202 294	-358 786

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.

	2006	2005
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.

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	5 333 884	5 160 342
Hysesintäkter	1 105 437	1 069 054
	<u>6 439 321</u>	<u>6 229 396</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	431
Fastighetsskötsel enl beställn	11 555	56 615
Fastighetsskötsel gård beställ	3 306	0
Sotning	2 180	0
Gård	47 959	98 900
Värmeanläggning	6 000	5 875
Förbrukningsmateriel	15 830	8 846
	<u>86 830</u>	<u>170 667</u>
Reparationer		
Hyseslägenheter	326 530	1 185
Lokaler	420	0
Lås	16 361	9 482
VVS	13 074	41 416
Ventilation	1 418	1 363
Elinstallationer	73 064	8 417
Tak	1 469	453 698
Fasad	3 399	0
Fönster	2 226	0
Gård	5 250	0
Övrigt	9 218	17 375
	<u>452 429</u>	<u>532 936</u>

	2006	2005
Taxebundna kostnader		
El	133 637	100 186
Värme	1 890 032	1 877 671
Vatten	124 564	258 817
Sophämtning	202 199	208 856
Grovsopor	12 087	6 313
Snöröjning	275 775	52 966
Klottersanering	1 850	9 690
	<u>2 640 144</u>	<u>2 514 499</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	91 896	95 491
Tomträttsavgäld	527 549	621 099
Kabel-TV/Satellit-TV	25 376	97 472
	<u>644 821</u>	<u>814 062</u>
Fastighetskatt	390 433	708 196
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	900	450
Telefon	1 442	1 462
Datakommunikation	2 624	2 624
Postbefordran	1 676	1 265
Juridiska åtgärder	0	2 344
Inkasso/betalningsföreläggande	0	40
Revisionsarvode extern revisor	22 075	21 975
Styrelseomkostnader	2 090	6 583
Stämma	189	3 950
Fritid (ute)	0	1 338
Trivselkostnader (inne)	2 664	14 521
Studieverksamhet	0	1 619
Förvaltningsarvode	128 072	123 736
Arvode SBC övrigt	9 063	6 250
Fastighetsförvaltning	50 519	14 584
Juridik	21 666	55 080
Administration	62 270	19 738
Korttidsinventarier	0	1 824
Konsultarvode	286 899	45 000
Avgift till organisationer	6 920	6 945
	<u>599 069</u>	<u>331 328</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
Sociala kostnader	32 736	32 952
	<u>152 736</u>	<u>152 952</u>
Avskrivningar		
Byggnad	65 008	65 008
Förbättringar	64 392	64 391
	<u>129 399</u>	<u>129 399</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 095 861	5 354 038

	2006	2005
Not 3		
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	148 994 843	148 530 162
Nyanskaffningar	0	464 681
Utgående anskaffningsvärde	148 994 843	148 994 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-431 793	-302 394
Årets avskrivningar enligt plan	-129 399	-129 399
Utgående avskrivning enligt plan	-561 192	-431 793
Planenligt restvärde vid årets slut	148 433 651	148 563 050
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 492 000	40 913 000
Taxeringsvärde mark	58 202 000	30 524 000
	102 694 000	71 437 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	0	71 437 000
	0	71 437 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt		
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Fönsterrenoveringar	642 000	
Elstammar	2 190 000	
Pilotprojekt tak	2 328 091	
	5 160 091	0
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2006-12-31	2005-12-31
Försäkringspremie	62 255	60 768
Tomträttsavgäld	143 580	103 149
Kabel-TV	6 426	
Årsavgift SBC	6 770	
	219 031	163 917

Not 6 EGET KAPITAL	2006		2005	
	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	0	-	124 657 500
Upplåtelseavgifter	17 470	0	-	17 470
Fond för yttre underhåll Not 7	403 260	127 816	-	275 444
Summa bundet eget kapital	125 078 230	127 816	-	124 950 414
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-22 477	-127 816	96 476	8 863
Årets resultat	4 370	4 370	-96 476	96 476
Summa ansamlad förlust	-18 108	-123 446	0	105 339
Summa eget kapital	125 060 122	4 370	0	125 055 752

	2006	2005
Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	275 444	275 444
Reservering enligt stadgar	308 082	214 311
Reservering enligt stämmobeslut lanspråktagande enligt stadgar lanspråktagande enligt stämmobeslut	-180 266	-214 311
Vid årets slut	403 260	275 444

Not 8 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2006	2005
Beviljad kredit	5,85%	500 000	500 000
Utnyttjat kreditbelopp		0	-674

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Stadshypotek AB		0	22 055 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB		0	1 400 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,05%	14 000 000		2008-12-01
Stadshypotek AB	3,30%	13 655 000		Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		27 655 000	23 455 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-92 184	0	
		27 562 816	23 455 000	

	2006-12-31	2005-12-31
Not 10		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Utgiftsräntor	31 094	75 355
Extern revisor	20 000	20 300
Fjärrvärme	217 225	
El	31 532	
	<hr/>	<hr/>
	299 851	95 655

SKARPNÄCK den / 2007

Nils-Erik Berg

Rolf Erik Bergström

Joachim Claesson

Katarina Dahlgren

Katarina Gentzel Sandberg

Mikael Nork

Magdalena Marklund

Peter Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2007

Johan Bucht
Extern revisor