

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen RIKSRÅDSVÄGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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

Fastigheterna är upplåtna 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 småhus.

Fastigheternas värdeår är 1956.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I föreningen finns även ett styrelserum i källare samt lokal i den så kallade Butiken

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Fönsterrenoveringar	2001 - 2010	
Takundersökningar	2004 - 2007	Pilotprojekt, byte två tak
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledningar och elstammar
Takundersökningar 2	2007 - 2009	Mätningar, håltagning, analyser, lösningsförslag
Takreparationer	2010 - 2050	Omfattning och tidsspann okänt

Förvaltning

Följande uppdrag har sköts 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 överlåtits.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils-Erik Berg	Ledamot	
Erik Bergström	Ledamot	
Katarina Dahlgren	Ledamot	Avgår i förtid
Magdalena Marklund	Ledamot	
Mikael Nork	Ledamot	
Peter Wallin	Ledamot	
Lena Wranne	Ledamot	
Barbro Flermoen	Suppleant	
Daniel Larsson	Suppleant	
Niclas Linde	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Nils-Erik Berg, Magdalena Marklund, Mikael Nor och Peter Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht Buchts Revisionsbyrå AB Ordinarie Extern
Erik Rudal Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Lars Truedson sammankallande samt Barbro Färninger, Stina Hagelqvist, Jan Forsman och Pär Sandberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

UTEMILJÖ

Två utemiljödagar för skötsel av områdets yttre miljö har arrangerats. Vård av våra träd har utförts, utifrån den besiktning som gjordes förra året.

KULTURSKYDD

Byggnadsantikvarie Anna Birath på Nyréns arkitektkontor har dokumenterat utvändigt färgsättning av fönster och dörrar.

Vi har ansökt hos Exploateringskontoret om att utöka Brf Riksrådsvägens tomträtsavtal med Kv Adelsmannen 20 och en del av Skarpnäcks gård 1:1. Fastigheterna gränsar till vårt område och ändamålet i de aktuella planerna anger garageändamål.

Arbetet med att påbörja dokumenteringen av interiörer har påbörjats.

Stadsbyggnadskontorets arbete med ny detaljplan för Riksrådsvägen har pågått under hösten. Ett första förslag har gått till Stadsmuseet för synpunkter.

FÖRRÅDSOMBYGGNAD

Under året har stämmobeslutet ifrån 2004 förverkligats med inrättande av nya förråd och ombyggnad så att alla nu har ett förråd.

TAKPROJEKTET

Under hösten påbörjades ett arbete att utreda alternativa metoder att åtgärda yttertaket med skador. Istället för att byta hela taket (som genomförts i två fall) har principer för en renoverande metod tagits fram.

INFORMATION

Information till medlemmarna har skett genom nyhetsbrev som delats ut i brevlådorna och via föreningens hemsida.

HYRESGÄSTER

Under året avslutades uthyrningen av lokaler i den så kallade Butiken. Föreningen skall där inrätta gemensamhetslokaler till föreningens nytta. I hyresrätter har sedvanligt underhåll genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2008 kommer föreningen att genomföra grundläggande renovering av ett antal fönsterbågar. Den så kallade Butiken kommer att anpassas till att passa föreningens behov. Takundersökningar kommer att fortsätta för att finna en god och kostnadseffektiv lösning på framtida åtgärder.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% från 2008-04-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 18 142 380 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Under 2007 var fastighetsskatten låg, Skatteverket tvingar oss dock att betala in en hög preliminärskatt vilket påverkar likviditeten. De dåliga vintrarna medförde lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning än budgeterat. De löpande elkostnaderna var lägre än budget tack vare ett fastprisavtal med Storuman. Elkostnader för takprojektet medför dock att budgeten överskrider totalt. Våra kostnader för vatten och hushållssopor stiger och överskrider budget för året. Vi har haft utgifter för investeringar i takprojektet, elstammar, fönsterrenoveringar och förrådsombyggnaden. De långfristiga skulderna har därför ökat med 5,3 miljoner kronor och uppgick vid årsskiftet till 32,9 miljoner eller cirka 314 000 kr per medlem.

I resultaträkningen har påbörjats avskrivningar av gjorda investeringar i till exempel fönsterrenoveringar och elstammar. Totalt redovisar föreningen ett negativt resultat för 2007.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-245 701,05
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	18 107,51
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 308 082,00
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	403 259,00

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres -132 416,54

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 640 904	6 439 321
Övriga rörelseintäkter		<u>-30 468</u>	<u>-32 700</u>
		6 610 436	6 406 621
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-276 784	-86 830
Reparationer		-397 522	-452 429
Periodiskt underhåll		-23 152	0
Taxebundna kostnader		-2 585 079	-2 640 144
Övriga driftskostnader		-694 544	-644 821
Fastighetsskatt		-354 639	-390 433
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-632 856	-599 069
Personalkostnader		-155 904	-152 736
Avskrivningar		<u>-511 623</u>	<u>-129 399</u>
		-5 632 102	-5 095 861
RÖRELSERESULTAT		978 334	1 310 760
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 970	2 478
Räntekostnader		-1 230 613	-825 695
Räntebidrag		0	3 290
		<u>-1 223 643</u>	<u>-819 927</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 309	490 833
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-372	-486 463
Skatt ändrad taxering		<u>-20</u>	<u>0</u>
		-392	-486 463
ÅRETS RESULTAT		-245 701	4 370

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	153 584 044	148 433 651
Pågående byggnation	Not 4	4 207 852	5 160 091
		<u>157 791 896</u>	<u>153 593 742</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 791 896	153 593 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 301
Skattefordringar		643 789	82 438
Övriga fordringar		205 333	23 890
Förutbetalda kostnader	Not 5	243 157	219 031
Upplupna räntebidrag		0	669
		<u>1 092 279</u>	<u>330 329</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 458	67 780
SBC klientmedel i SHB		477 603	532 968
		<u>502 060</u>	<u>600 747</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 594 339	931 077
SUMMA TILLGÅNGAR		159 386 236	154 524 818

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
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	308 083	403 260
		<u>124 983 053</u>	<u>125 078 230</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		77 069	-22 477
Årets resultat		-245 701	4 370
		<u>-168 632</u>	<u>-18 108</u>
SUMMA EGET KAPITAL		124 814 421	125 060 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	32 929 764	27 562 816
		<u>32 929 764</u>	<u>27 562 816</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	140 004	92 184
Leverantörsskulder		260 825	571 891
Skatteskulder		0	25 021
Övriga kortfristiga skulder		402 908	454 081
Upplupna kostnader	Not 9	422 194	299 851
Förutbetalda avgifter och hyror		416 120	458 853
		<u>1 642 051</u>	<u>1 901 881</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		159 386 236	154 524 818
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		34 909 000	29 964 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	2,5%,20%	2.5%
Elanläggning	3,33%	
Fönster	10%	10%

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 443 668	5 333 884
Hysesintäkter	1 197 236	1 105 437
	<u>6 640 904</u>	<u>6 439 321</u>

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

	2007	2006
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	30 186	0
Fastighetsskötsel enl beställn	8 341	11 555
Fastighetsskötsel gård beställ	0	3 306
Snöröjning	69 553	0
Sotning	0	2 180
Myndighets tillsyn	3 100	0
Gård	135 115	47 959
Värmeanläggning	6 125	6 000
Förbrukningsmateriel	24 364	15 830
	<u>276 784</u>	<u>86 830</u>

Not 2 forts.	2007	2006
Reparationer		
Hyseslägenheter	116 384	326 530
Lokaler	0	420
Gemensamma utrymmen	8 073	0
Källare	33 103	0
Lås	26 592	16 361
WS	112 260	13 074
Ventilation	33 856	1 418
Elinstallationer	17 378	73 064
Tak	47 944	1 469
Fasad	0	3 399
Fönster	0	2 226
Gård	0	5 250
Vattenskada	1 932	0
Övrigt	0	9 218
	<u>397 522</u>	<u>452 429</u>
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	21 871	0
Elinstallationer	1 281	0
	<u>23 152</u>	<u>0</u>
Taxebundna kostnader		
El	143 980	133 637
Värme	1 863 406	1 890 032
Vatten	283 225	124 564
Sophämtning	212 350	202 199
Grovsopor	79 193	12 087
Snöröjning	0	275 775
Klottersanering	2 925	1 850
	<u>2 585 079</u>	<u>2 640 144</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	94 466	91 896
Tomträttsavgäld	574 324	527 549
Kabel-TV/Satellit-TV	25 754	25 376
	<u>694 544</u>	<u>644 821</u>
Fastighetsskatt	354 639	390 433

Not 2 forts.	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	900
Telekommunikation	1 155	0
Telefon	0	1 442
Datakommunikation	2 624	2 624
Postbefordran	0	1 676
Revisionsarvode extern revisor	22 875	22 075
Styrelseomkostnader	16 067	2 090
Stämma	1 669	189
Föreningens dag	13 771	0
Trivselkostnader (inne)	1 450	2 664
Förvaltningsarvode	149 760	128 072
Arvode SBC övrigt	0	9 063
Fastighetsförvaltning	41 675	50 519
Juridik	216 130	21 666
Administration	141 167	62 270
Konsultarvode	17 744	286 899
Medlemsavgift SBC ek för	6 770	6 920
	<u>632 856</u>	<u>599 069</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
Sociala kostnader	35 904	32 736
	<u>155 904</u>	<u>152 736</u>
Avskrivningar		
Byggnad	69 559	65 008
Förbättringar	442 064	64 392
	<u>511 623</u>	<u>129 399</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 632 102	5 095 861
Not 3	2007-12-31	2006-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	148 994 843	148 994 843
Nyanskaffningar	5 662 016	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>154 656 859</u>	<u>148 994 843</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-561 192	-431 793
Årets avskrivningar enligt plan	-511 623	-129 399
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 072 815</u>	<u>-561 192</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	153 584 044	148 433 651

Not 3	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 492 000	44 492 000
Taxeringsvärde mark	58 202 000	58 202 000
	<u>102 694 000</u>	<u>102 694 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad (11820)	4 207 852	5 160 091
	<u>4 207 852</u>	<u>5 160 091</u>

Not 5	2007-12-31	2006-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkringspremie	88 448	62 255
Tomträttsavgäld	143 580	143 580
Kabel-TV	6 598	6 426
Årsavgift SBC	0	6 770
Fastighetsskötsel	4 531	0
	<u>243 157</u>	<u>219 031</u>

Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	124 657 500	0	0	124 657 500
Upplåtelseavgifter	17 470	0	0	17 470
Fond för yttre underhåll enligt not	308 083	-95 177	0	403 260
Summa bundet eget kapital	<u>124 983 053</u>	<u>-95 177</u>	<u>0</u>	<u>125 078 230</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	77 069	95 177	4 370	-22 477
Årets resultat	-245 701	-245 701	-4 370	4 370
Summa fritt eget kapital	<u>-168 632</u>	<u>-150 524</u>	<u>0</u>	<u>-18 108</u>
Summa eget kapital	124 814 421	245 701	0	125 060 122

	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	403 260	275 444
Reservering enligt stadgar	308 082	308 082
lanspråktagande enligt stadgar	-403 259	-180 266
Vid årets slut	<u>308 083</u>	<u>403 260</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2008-12-01
Stadshypotek AB	4,05 %	13 871 663	14 000 000	
Stadshypotek AB		0	13 655 000	
Stadshypotek AB	4,30 %	19 198 105	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		<u>33 069 768</u>	<u>27 655 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-140 004</u>	<u>-92 184</u>	
		32 929 764	27 562 816	

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	6 750	31 532
Upplupna kostnader värme	241 979	217 225
Upplupna kostn extern revisor	20 000	20 000
Upplupna kostnader räntor	148 484	31 094
Upplupna kostnader sopor	4 981	
	<u>422 194</u>	<u>299 851</u>

SKARPNÄCK den / 2008

Nils-Erik Berg
Ledamot

Erik Bergström
Ledamot

Katarina Dahlgren
Ledamot

Magdalena Marklund
Ledamot

Mikael Nork
Ledamot

Peter Wallin
Ledamot

Lena Wranne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Johan Bucht
Extern revisor