

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret, bytt till Trygg slutet av 2008. 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.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13134 kvadratmeter, varav 13025 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 109 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	5 rok	>5 rok
1	112	2

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal
Övrigt

ev. kommentar

Inkl litet kök i den så kallade Butiken
Källarlokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Takreparationer	2010 - 2050	Omfattning och tidsspann okänt
Takundersökningar 2	2007 - 2009	Mätningar, håltagning, analyser, lösningsförslag
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledning och elstammar
Takundersökningar	2004 - 2007	Pilotprojekt, byte två tak
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 9 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niclas Linde	Ledamot
Lena Wranne	Ledamot
Kajsa Nordin	Ledamot
Magdalena Marklund	Ledamot
Nils-Erik Berg	Ledamot
Barbro Flermoen	Ledamot
Daniel Larsson	Ledamot

Mathias Wiberg	Suppleant
Martin Misgeld	Suppleant
Maria Ullsten	Suppleant

Avgått under 2008

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niclas Linde
Lena Wranne
Nils-Erik Berg
Barbro Flermoen
Daniel Larsson

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

En suppleant avgick i förtid pga flytt.



Revisorer

Johan Bucht
Erik Rudal

Buchts Revisionsbyrå AB

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Valberedning

Erik Bergström
Lars Truedson
Stina Hagelqvist
Kerstin Karlernäs-Schultz
Pär Sandberg

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-05-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

BUTIKEN – tvist och renovering

Exteriör och interiör renovering av Butiken har pågått under året. Interiört har vi byggt nytt kök, målat golv och renoverat väggytor, gjort nödvändiga elreparationer och tittat på olika inredningsförslag. Exteriört har vi med hjälp av en byggnadsantikvarie hittat fram till en putstyp som överensstämmer med originalet då större partier puts hade lossnat och fallit ned.

Föreningen har också varit i en juridisk tvist under året. Föreningen sa inför 2007 upp den dåvarande hyresgästen i butikslokalen för att vi såg behov av en lokal i föreningen. Vi har tidigare vid olika byggprojekt hyrt in baracker vilket har varit både kostsamt och osmidigt. Vidare finns ett behov av en lokal för föreningens medlemmar för olika aktiviteter. Företaget Ursus Medical AB, den tidigare hyresgästen, stämde efter uppsägningen föreningen med "krav på ersättning gentemot Föreningen på grund av obefogad förlängningsvägran". Tvisten avgjordes genom förlikning vilken innebar att föreningen betalade ett belopp motsvarande två årshyror.

HYRESGÄSTER

Alla hyresgäster som hyr sin bostad i föreningens radhus fick en möjlighet att förvärva sin hyresrätt. Priset som hyresrättsinnehavarna erbjöds utgick från bostadens marknadsvärde om den skulle ha sålts som bostadsrätt. Bostadens marknadsvärde baserades på snittet av två värderingar genomförda av två mäklare med aktuell erfarenhet av området. På marknadsvärdet utgick sedan en rabatt. Erbjudandet ledde inte till någon försäljning.

INFORMATION

Webbplatsen www.riksradsvagen.se har bytt plattform och har nu ett publiceringsverktyg som gör det lättare att uppdatera och underhålla. Tidigare innehåll har manuellt flyttats över till den nya plattformen. Bland annat har avdelningar om områdets historik och kulturmärkning tillkommit. Föreningen har fått en ny logotyp och den grafiska profilen har förändrats. Informationsbrev har delats ut till medlemmar vid sex tillfällen under året.

Q-FRÅGOR, INVENTERINGEN

Inventeringen av interiörer, "Hemma på Riksrådsvägen", sammanställdes och används i styrelsearbetet. Vi har anlitat byggnadsantikvarie Anna Birath för undersökning och råd om fönsterfärger. I årets etapp av renovering och målning av fönster använde vi färgsättningen från 1954.

Till sommaren ordnades en ritning till spaljéer för uteplatserna, som nu finns att hämta på föreningens hemsida. För renoveringen av butikshusets fasad undersöktes puts och kulörer av Per Hallgren (Puts & plattsättnings AB) och Anna Birath, som har skrivit anvisningar för fortsatt underhåll av putsen i hela området.

SOPHANTERINGEN

Eftersom staden ändrat reglerna för sophämtningen har en ny lösning för sophanteringen tagits fram. Förslaget presenteras för föreningen under 2009 innan beslut tas, och går ut på ersätta de enskilda sopotrymmena vid respektive hus med ett par större kärl där alla sopor samlas. Även en ökad sortering av soporna i fler fraktioner ingår i förslaget.

TAKPROJEKTET

Undersökande och utredande verksamhet har bedrivits. Bland annat har en inventering av radhusens småtak genomförts under hösten. De visade sig vara i normalt skick.

En ny lösning för takrenoveringen har utretts för att minimera kostnader och besvär för de boende.

TEKNISK FÖRVALTNING, UNDERHÅLL

Under 2008 har renovering av fönster i fasadliv fortsatt. De flesta är nu renoverade, det återstår sådana som tidigare klätts med aluminium av tidigare fastighetsägare. En omfattande renovering av hyreslägenhet har genomförts. Olika typer av reparationer görs kontinuerligt. Några hus tycks få vattenläckage utifrån genom fasaden - utredning pågår. Radonmätning är påbörjad i ett urval av våra hus.

UTEMILJÖ

Två utemiljödagar för skötsel av områdets yttre miljö har arrangerats. 3 st bergtallar planterades mitt emot torget. Gräsklippning har skötts under sommaren av engagerade medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

SOPHANTERINGEN

Beslut och genomförande av förändrad sophantering kommer att ske under året. Vår nuvarande hämtning upphör vid årsskiftet

STADGARNA

Ett arbete med att anpassa och modernisera våra stadgar har påbörjats. Vi siktar på att få till ett beslut under året.

TAKEN

Under våren 2009 projekteras den nya renoverade metoden som ska provas och utvärderas i ett pilotprojekt under hösten.

BUTIKEN

Fortsatt arbete med inredningen i Butiken. Den kommer att användas som "byggfutt" under takarbetena och även bli en viktig del i föreningsarbetet, genom att ge plats för möten och sammankomster.

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2008 blev kraftigt negativt -1,2 MSEK. I efterhand kan konstateras att avgiften borde höjts mer 1 april. En kostnad som ökat kraftigt jämfört med 2007 är fastighetsskatten (-avgiften) som bara den ökade mer än avgiftshöjningen. Detta var dock känt och budgeterat för. Höga underhållskostnader för hyreslägenheter och putsning bidrog negativt. Totala taxebudna kostnader ökade en del, gemensam el var billigare men värme&vatten ökade. Vi fick oväntade kostnader i samband med förlikningen med f.d. hyresgästen i Butiken. Vi hade lite mer än en tredjedel av lånen bundna till slutet av 2008. Räntekostnaderna översteg dock de vi budgeterat för, vi hade budgeterat för en snittränta på 4%.

Föreningen investerade ca 2,4 MSEK under 2008. Det är fönsterrenoveringar för 1,4 MSEK, takundersökningar och utredning av ny lösning 0,8 samt sent inkomna fakturor för elstambytet på 0,2 MSEK.

Vår belåning ökade med 3,1 MSEK under 2008.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 5% ifrån 1 april 2008.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna kommande år med Höjning 10% ifrån 1 april 2009.

Det förmögenhetsvärde som tidigare är redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	430	414	406	393
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 751	2 518	2 106	1 786
Elkostnad/kvm totalyta	7	11	10	8
Värmekostnad/kvm totalyta	148	142	144	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	9	20

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-1 202 423
ansamlad förlust	-476 714
	<hr/>
	-1 679 136
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så av fond för yttre underhåll ianspråk tas	308 082
att i ny räkning överförs	-1 371 054

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 833 311	6 640 904
Övriga rörelseintäkter		2 018	-30 468
		6 835 329	6 610 436
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-180 656	-276 784
Reparationer		-376 912	-397 522
Periodiskt underhåll		-355 171	-23 152
Taxebundna kostnader		-2 622 174	-2 585 079
Övriga driftskostnader		-697 232	-694 544
Fastighetskostnader		-729 420	-354 639
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-669 091	-632 856
Personalkostnader		-157 580	-155 904
Avskrivningar		-516 915	-511 623
		-6 305 150	-5 632 102
RÖRELSERESULTAT		530 179	978 334
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 734	6 970
Räntekostnader		-1 752 728	-1 230 613
		-1 731 994	-1 223 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 201 816	-245 309
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-607	-372
Skatt ändrad taxering		0	-20
		-607	-392
ÅRETS RESULTAT		-1 202 423	-245 701



BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 153 219 629	153 584 044
Pågående byggnation	Not 4 6 675 359	4 207 852
	159 894 988	157 791 896
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	159 894 988	157 791 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 754	0
Skattefordringar	0	643 789
Övriga fordringar	172 452	205 333
Förutbetalda kostnader	Not 5 226 913	243 157
	402 119	1 092 279
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	75 715	24 458
SBC klientmedel i SHB	700 753	477 603
	776 468	502 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 178 587	1 594 339
SUMMA TILLGÅNGAR	161 073 575	159 386 236



BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	616 165	308 083
		<u>125 291 135</u>	<u>124 983 053</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	77 069
Ansamlad förlust		-476 714	0
Årets resultat		-1 202 423	-245 701
		<u>-1 679 136</u>	<u>-168 632</u>
SUMMA EGET KAPITAL		123 611 998	124 814 421
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	36 094 763	32 929 764
		<u>36 094 763</u>	<u>32 929 764</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	35 001	140 004
Leverantörsskulder		449 565	260 825
Skatteskulder		51 447	0
Övriga kortfristiga skulder		0	402 908
Upplupna kostnader	Not 9	438 413	422 194
Förutbetalda avgifter och hyror		392 389	416 120
		<u>1 366 814</u>	<u>1 642 051</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		161 073 575	159 386 236
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	28 356 200	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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	20%	2,5%, 20%
Elanläggningar	3,33%	3,33%
Fönster	10%	10%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 648 420	5 443 668
Hysesintäkter	1 184 891	1 197 236
	6 833 311	6 640 904

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	46 409	30 186
Fastighetsskötsel enl beställn	16 353	8 341
Snöröjning/sandning	78 325	69 553
Myndighetstillsyn	0	3 100
Gård	30 546	135 115
Serviceavtal	2 188	0
Värmeanläggning	3 744	6 125
Förbrukningsmateriel	2 498	24 364
Fordon - drivmedel	594	0
	180 656	276 784

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	7 086	0
Hyreslägenheter	83 672	116 384
Gemensamma utrymmen	0	8 073
Källare	2 681	33 103
Lås	3 727	26 592
VVS	40 513	112 260
Värmeanläggning/undercentral	44 938	0
Ventilation	16 721	33 856
Elinstallationer	4 153	17 378
Tak	127 075	47 944
Fönster	5 358	0
Mark/gård/utemiljö	21 048	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 000	0
Vattenskada	0	1 932
Övrigt	17 941	0
	376 912	397 522
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	106 890	21 871
Ventilation	33 925	0
Elinstallationer	0	1 281
Tak	21 725	0
Fasad	192 631	0
	355 171	23 152
Taxebundna kostnader		
El	98 492	143 980
Värme	1 941 122	1 863 406
Vatten	309 980	283 225
Sophämtning/renhållning	242 589	212 350
Grovsopor	28 991	79 193
Klottersanering	1 000	2 925
	2 622 174	2 585 079
Övriga driftskostnader		
Försäkring	95 546	94 466
Tomträttsavgäld	575 294	574 324
Kabel-TV	26 392	25 754
	697 232	694 544
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	729 420	354 639

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	1 024	0
Tele och datakommunikation	4 469	1 155
Datakommunikation	0	2 624
Juridiska åtgärder	104 688	0
Övriga förluster	100 000	0
Revisionsarvode extern revisor	27 625	22 875
Föreningskostnader	10 166	0
Styrelsemöten	699	0
Styrelseomkostnader	475	16 067
Stämman	0	1 669
Fritids och Trivselkostnader	17 984	0
Föreningens dag	0	13 771
Trivselkostnader (inne)	0	1 450
Förvaltningsarvode	194 267	149 760
Fastighetsförvaltning	0	41 675
Juridik	0	216 130
Förvaltningsarvoden övriga	25 876	0
Administration	54 834	141 167
Korttidsinventarier	12 589	0
Konsultarvode	107 625	17 744
Medlemsavgift SBC ek för	6 770	6 770
	669 091	632 856
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	119 000	120 000
Sociala kostnader	38 580	35 904
	157 580	155 904
Avskrivningar		
Byggnad	74 428	69 559
Förbättringar	442 487	442 064
	516 915	511 623
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 305 150	5 632 102
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	154 656 859	148 994 843
Nyanskaffningar	152 500	5 662 016
Utgående anskaffningsvärde	154 809 359	154 656 859
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 072 815	-561 192
Årets avskrivningar enligt plan	-516 915	-511 623
Utgående avskrivning enligt plan	-1 589 730	-1 072 815
Planenligt restvärde vid årets slut	153 219 629	153 584 044

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 492 000	44 492 000
Taxeringsvärde mark	58 202 000	58 202 000
	102 694 000	102 694 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	102 694 000	102 694 000
	102 694 000	102 694 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	6 675 359	4 207 852
	6 675 359	4 207 852

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkringspremie	76 472	88 448
Tomträttsavgäld	143 580	143 580
Kabel-TV	6 861	6 598
Fastighetsskötsel	0	4 531
	226 913	243 157

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	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 7	616 165	308 082	0	308 083
Summa bundet eget kapital	125 291 135	308 082	0	124 983 053
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-77 069	77 069
Ansamlad förlust	-476 714	0	-476 714	0
Årets resultat	-1 202 423	-1 202 423	245 701	-245 701
Summa fritt eget kapital	-1 679 136	-1 202 423	-308 082	-168 632
Summa eget kapital	123 611 998	-894 341	-308 082	124 814 421

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	308 083	403 260
Reservering enligt stadgar	308 082	308 082
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-403 259
Vid årets slut	616 165	308 083

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,05 %	13 731 659	13 871 663	3-mån Rörlig
Stadshypotek AB	5,25 %	19 198 105	19 198 105	Rörlig
Stadshypotek AB	5,25 %	1 200 000	0	Rörlig
Handelsbanken	5,25 %	2 000 000	0	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		36 129 764	33 069 768	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 001	-140 004
		36 094 763	32 929 764

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad El	5 481	6 750
Uppl kostnad Värme	256 840	241 979
Uppl kostnad Vatten	12 796	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	20 000
Upplupna räntekostnader	134 933	148 484
Föreningskostnad	4 363	0
	438 413	417 213

SKARPNÄCK den 15/4 2009



Nils-Erik Berg
Ledamot



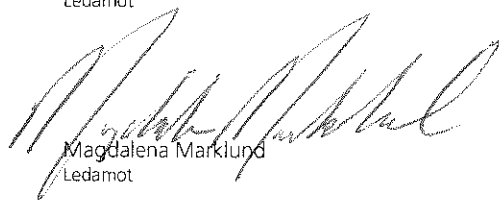
Barbro Flermoen
Ledamot



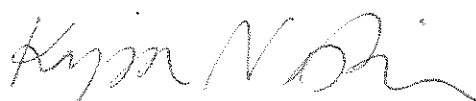
Daniel Larsson
Ledamot



Niclas Linde
Ledamot



Magdalena Marklund
Ledamot



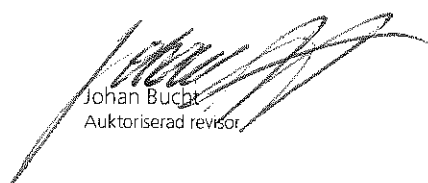
Kajsa Nordin
Ledamot



Lena Wranne
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2009

Buchts Revisionsbyrå AB



Johan Bucht
Auktoriserad revisor



Erik Rudal
Intern revisor