

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2009-10-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet 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 Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

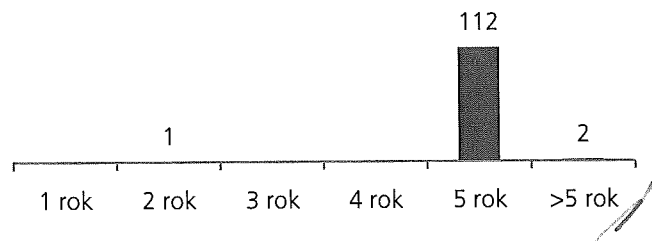
Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 114 småhus. Fastigheternas värdeår är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelserum i källare samt lokal i den så kallade Butiken

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2079.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takreparationer	2011 - 2020	Stämman 2011 skall ta ställning till fortsatt strategi.
Takreparationer	2010 - 2010	Takundersökning huslänga 94-108 2010. Tre tak åtgärdade.
Takundersökningar 2	2007 - 2009	Mätningar, håltagning, analyser, lösningsförslag
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledningar och elstammar
Takundersökningar	2004 - 2007	Pilotprojekt, byte två tak
Fönsterrenoveringar	2001 - 2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 108 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils-Erik Berg	Ledamot
Daniel Larsson	Ledamot
Peter Göransson	Ledamot
Klara Adolphson	Ledamot
Anna Westman	Ledamot
Barbro Färningar	Ledamot
Barbro Flermoen	Ledamot

Susanna Elfors	Suppleant
Patrik Tornberg	Suppleant
Henrik Jakobsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Westman, Barbro Färningar, Barbro Flermoen, Klara Adolphson, Nils-Erik Berg och Daniel Larsson

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht	Ordinarie Extern	Buchts Revisionsbyrå AB
Lars Georg Persson	Suppleant Extern	
Erik Rudal	Ordinarie Intern	
Emma Öståker	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Wranne	Sammanställande
Magdalena Marklund	
Niklas Linde	
Kajsa Nordin	
Fredrik Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

BUTIKEN

Butiken har under 2010 använts i större utsträckning än tidigare år och det har kvitterats ut många nycklar, både från nyinflyttade och från personer som bott länge i föreningen och som nu velat använda Butiken. Ett tecken på att Butiken fyller sin funktion! Förutom ordinarie bokningar används Butiken även av styrelsen samt vid gemensamma aktiviteter såsom utemiljödagar och informationsträffar.

En del nytt material har inköpts: för städning, till köket och ett pingisbord som används mycket av barnen i området. En flyttbar ramp till yttertrappan finns och förvaras hopviktt i förrådet i Butiken när det inte behövs. Extra ventilation installerad. Stora IKEA-tyger har sytts upp (på allmän begäran) som kan fungera som ljuddämpare och färgklick. Nya lappar med instruktioner om hur man städar efter sig och vad som gäller i Butiken. Från och med 2010 kommer också en städfirma och grundstädare fyra gånger per år.

HYRESGÄSTER

Samtliga hyresgästlägenheter har nu elspisar då stadsgasen skall iverckas i området.

INFORMATION

Informationsbrev från styrelsen till medlemmarna har delats ut vid fem tillfällen under året. Webbplatsen www.riksradsvagen.se har uppdaterats löpande.

Q-FRÅGOR

Den så kallade Q-märkningen ligger vilande. Den skulle innebära en fördjupad detaljplan med information om hur man tar hand om exteriör, interiör och utemiljö. Men föreningen har som fastighetsägare redan ett ansvar gentemot Plan och bygglagen och förhåller sig till den i sitt löpande arbete. Enligt plan och bygglagen är det förbjudet att förvanska särskilt kulturhistorisk värdefull bebyggelse. I Stockholm gäller förvanskningsförbudet byggnader som har blå- eller grönmärkning. Riksrådsvägens radhusbebyggelse har en blåmärkning. För all bebyggelse gäller även varsamhetskravet som innebär att bebyggelsens särart och karaktärsdrag ska tillvaratas vid ändring eller underhåll. Plan och bygglagen gäller alltid både exteriör och interiör, även om åtgärderna inte kräver bygglov.

TEKNISK FÖRVALTNING, UNDERHÅLL

Reparationer och underhållsåtgärder har genomförts kontinuerligt under året. Fönstermålningen på hus 83-93 och takprojektet tillhör de större. En inventering av fasader, entrédörrar och fönster har genomförts under året som underlag för planeringen av kommande underhållsåtgärder.

I syfte att förebygga skador på husen som följd av de stora snömängderna i början och slutet av året har föreningen låtit skotta samtliga tak i området. Ett behov av renovering av hänggrännor och stuprör har aktualiserats efter problem med isbildning.

RADON

Vid förra vinterns mätning hade ett par hus förhöjda värden, så en ny mätning gjordes i år, då alla fläktar i kryppgrunderna varit påslagna även på vintern. Alla värden är nu bra.

ETT ÅR MED DE NYA SOPNEDKASTEN

2009 kostade hanteringen av våra sopor föreningen 317 tusen kronor. I år, med de nya sopstationerna, har vi betalat ca 72 tusen kronor totalt för hämtning och hantering av hushållssopor, varav ca 10 tusen för matavfallet. Vi slängde över 40 ton hushållssopor, varav endast 3 ton var matavfall.

Ett ton hushållssopor kostar 1045 kronor och ett ton matavfall kostar 350 kronor, så vi kan enkelt minska våra kostnader ännu mer och samtidigt spara miljön genom att bli bättre på att sortera matavfall.

Miljöstugan ska vi kunna belasta lite till genom att vi har ökat frekvensen på hämtningarna och att alla hjälps åt att trycka ihop sina förpackningar.

TAKPROJEKTET

Under verksamhetsåret har tre av föreningens yttertak renoverats. En hel länga (Rrv 94 – 108) inspekterades, men insatsen begränsades till tre hus. Ett viktigt syfte med projektet var att förfinas den metod som arbetats fram de senaste tre åren. Sammanfattningsvis kan man konstatera att en renovering tar åtta veckor från början till slut. Allt arbete sker utifrån, utan begränsningar för de boende. I samband med renoveringen tillförs taken ca 10 cm isolering samt den ursprungliga takbeklädnaden (tjerpapp).

UTEMILJÖ

Det är inte bara för att hålla nere kostnaderna som styrelsen fortsätter att värna om våra två utemiljödagar. Genom att vi tillsammans sköter underhåll och vårdandet av de gemensamma gröna områdena får vi en bättre kunskap om vad som växer, vad som inte borde växa, vad som behöver förnyas och förändras och hur. Längledarna träffas före utemiljödagarna och vi går igenom vad som behöver göras.

Ett annat exempel på hur vi genom egna insatser kan minska kostnaderna för föreningen är att några medlemmar sköter gräsklippningen av gemensamma ytor efter bästa förmåga.

Under året har vi även inventerat skador som uppkommit efter den vackra och snörika vintern. Skador som kommer att åtgärdas först våren 2011.

Under året har vi beslutat om att ta ner en björk och att återplantera en ny, vidare kommer en tallkrona att säkerhetsbeskäras i februari.

ÖVRIGT

Den årliga höstfesten arrangerades i år av länga 4.

I samband med julgransplundringen, jan 2011, går festansvaret över till länga 5.

Styrelsen vill passa på att tacka alla som på olika sätt engagerat sig under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2011 planeras; att påbörja en ny runda med fönstermålning i området, renovering/målning dörrar i länga 74-92, inspektion av avlopp under husen. Intrimning ev. värmesystemet inklusive byte av termostater på radiatorer planeras vilket kommer att leda till lägre energiförbrukning.

Stämman i maj kommer att få ta ställning till ett förslag till strategi för taken i området, likaså kommer stämman få ta ställning till en utredning om det finns intresse för ett kapitaltillskott ifrån medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Årets omsättning låg på 7,4 miljoner kr. Resultatet för 2010 blev negativt, c:a 200.000 kr lägre än budgeterat.

Större negativa avvikelser var snöröjning och värme kostade betydligt mer än beräknat i budgeten, som las på hösten 2009. De kalla vintrarna har gett en ökad kostnad mot budget på c:a 650.000 kr.

En positiv avvikelse var att de låga räntorna medförde att föreningens räntekostnader under året underskred budget med knappt 300.000 kr. Vi ser också effekten av den nya sophanteringen med kraftigt sänkta kostnader med c:a 90.000 kr lägre än budget och jämfört med 2009 c:a 200.000 kr lägre. Kostnader för reparationer och periodiskt underhåll underskred budget med 350.000 kr. Det straffar sig i det långa loppet att snåla för mycket på underhåll men det bedömdes vara nödvändigt detta år när så mycket pengar gick till snö och energi. Det innebär att åtgärder som det finns behov av har skjutits fram i tiden och riskerar då bli dyrare att utföra.

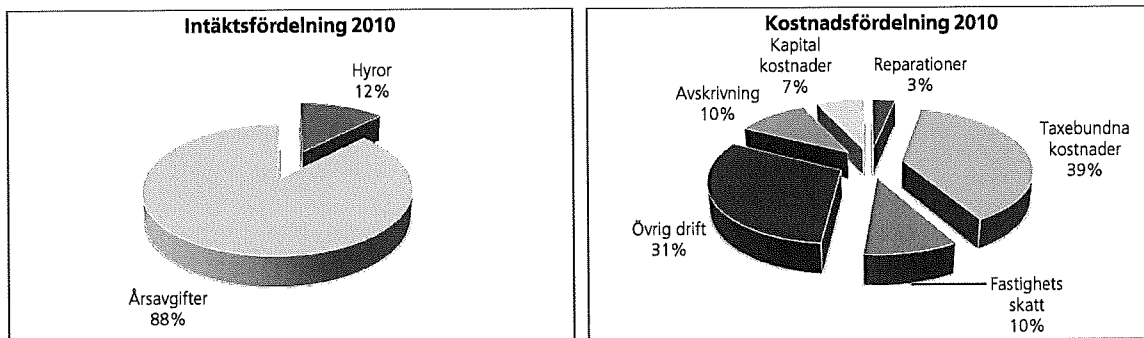
Under 2010 upplät föreningen en hyresrätt som bostadsrätt på den öppna marknaden. De 4,4 miljoner kr upplåtelsen gav syns i årsredovisningen som ökade tillgångar i balansräkningen i "Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter". Dessa pengar har använt dels till att amortera ner föreningens låneskuld med 2 miljoner kr, dels till att finansiera årets investeringar och förbättra föreningens likviditet.

Föreningens låneskuld är c:a 28,7 miljoner kr vid årsskiftet 10/11. De senaste åren har vi kunnat amortera ned den från dryga 34 miljoner tack vare upplåtelse av hyresrätter som bostadsrätter. Det finns dock behov av underhållsåtgärder framåt i tiden som kommer att behöva finansieras och nya lån kan behövas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2013.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	8 419 kr
Årsavgifter	496 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	19 kr
Taxebundna kostnader	221 kr
Fastighetsskatt	56 kr
Övrig drift	178 kr
Avskrivningar	60 kr
Kapitalkostnader	40 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13025 kvm bostäder och 109 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	496	475	430	414
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 202	2 368	2 751	2 518
Elkostnad/kvm totalyta	10	8	7	11
Värmekostnad/kvm totalyta	181	161	148	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	24	22

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet, från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-132 456
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 016 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 896
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 666 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas
att i ny räkning överförs

85 092
-2 581 863

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 376 874	7 321 719
Övriga rörelseintäkter		25 185	56 546
		<u>7 402 059</u>	<u>7 378 265</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-688 709	-302 933
Reparationer		-167 230	-278 220
Periodiskt underhåll		-85 093	-43 353
Taxebundna kostnader		-2 897 633	-2 786 150
Övriga driftskostnader		-689 180	-685 552
Fastighetsskatt		-734 505	-728 337
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-794 845	-1 081 938
Personalkostnader		-164 275	-148 702
Avskrivningar		-783 867	-531 445
		<u>-7 005 337</u>	<u>-6 586 629</u>
RÖRELSERESULTAT		396 723	791 636
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 526	2 316
Räntekostnader		-530 705	-921 437
		<u>-529 179</u>	<u>-919 121</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 456	-127 485
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-168
		<u>0</u>	<u>-168</u>
ÅRETS RESULTAT		-132 456	-127 653

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	160 415 030	153 941 609
Pågående byggnation	Not 4	<u>2 047 316</u>	<u>7 257 288</u>
		162 462 346	161 198 897
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 462 346	161 198 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 021	15 220
Övriga fordringar		207 847	207 760
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>234 163</u>	<u>288 599</u>
		447 031	511 579
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		606 707	387 873
SBC klientmedel i SHB		<u>986 268</u>	<u>753 290</u>
		1 592 975	1 141 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 040 006	1 652 741
SUMMA TILLGÅNGAR		164 502 352	162 851 639



BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		128 458 500	127 261 500
Upplåtelseavgifter		7 066 470	3 863 470
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 035 793	825 979
		136 560 763	131 950 949
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 226 417	-1 888 950
Årets resultat		-132 456	-127 653
		-2 358 874	-2 016 603
SUMMA EGET KAPITAL		134 201 889	129 934 345
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	28 652 549	30 807 447
		28 652 549	30 807 447
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	35 001	35 001
Leverantörsskulder		425 238	1 010 745
Skatteskulder		115 498	99 298
Upplupna kostnader	Not 9	533 567	456 623
Förutbetalda avgifter och hyror		538 610	508 180
		1 647 914	2 109 847
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		164 502 352	162 851 639
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	38 909 000	38 909 000
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	20%, 2,5%, 2%	20%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Fasad	3,33%	
Fönster	10%, 3,33%	10%
Tak	3,33%, 2,5%	
Markanläggning	6,66%	

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 459 196	6 181 803
Hysesintäkter	917 678	1 139 916
	7 376 874	7 321 719

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	34 125	73 859
Fastighetsskötsel enl beställn	8 658	47 668
Fastighetsskötsel gård beställ	70 366	0
Snöröjning/sandning	523 543	129 824
Städning enligt beställning	8 499	0
Myndighetstillsyn	900	2 700
Gemensamma utrymmen	6 000	0
Gård	7 027	10 163
Serviceavtal	26 038	15 619
Förbrukningsmateriel	3 554	1 858
Brandskydd	0	20 175
Fordon	0	1 067
	688 709	302 933

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 041	0
Hyseslägenheter	10 258	59 812
Brf Lägenheter	18 646	4 740
Lokaler	0	4 651
Gemensamma utrymmen	0	693
Källare	0	18 250
Lås	4 173	17 315
VVS	50 372	32 657
Värmeanläggning/undercentral	0	7 846
Ventilation	25 887	30 384
Elinstallationer	0	8 303
Fasad	325	0
Fönster	1 298	0
Balkonger/altaner	0	3 700
Mark/gård/utemiljö	0	52 019
Garage/parkering	153	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 750	11 000
Vattenskada	47 327	26 850
	167 230	278 220
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	85 093	0
Fasad	0	43 353
	85 093	43 353
Taxebundna kostnader		
El	134 878	103 476
Gas	640	3 000
Värme	2 381 929	2 114 005
Vatten	272 116	248 496
Sophämtning/renhållning	101 320	317 173
Grovsopor	6 750	0
	2 897 633	2 786 150
Övriga driftskostnader		
Försäkring	86 499	83 680
Tomträttsavgäld	574 324	574 324
Kabel-TV	28 357	27 444
Bredband	0	104
	689 180	685 552
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	734 505	728 337

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	6 082	1 184
Tele och datakommunikation	1 713	1 631
Juridiska åtgärder	200 000	53 750
Hysesförluster	0	4 801
Revisionsarvode extern revisor	24 750	25 125
Föreningskostnader	10 666	15 183
Styrelseomkostnader	1 884	2 691
Fritids och Trivselkostnader	15 904	15 105
Förvaltningsarvode	207 488	229 168
Förvaltningsarvoden övriga	60 797	16 259
Administration	7 547	18 831
Korttidsinventarier	23 304	0
Konsultarvode	227 400	691 440
Medlemsavgift SBC ek för	7 310	6 770
	794 845	1 081 938
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	125 000	113 150
Sociala kostnader	39 275	35 552
	164 275	148 702
 Avskrivningar		
Byggnad	85 213	79 638
Förbättringar	670 950	451 807
Markanläggning	27 705	0
	783 867	531 445
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	7 005 337	6 586 629
 Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	156 062 784	154 809 359
Nyanskaffningar	7 257 288	1 253 425
Utgående anskaffningsvärde	163 320 072	156 062 784
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 121 175	-1 589 730
Årets avskrivningar enligt plan	-783 867	-531 445
Utgående avskrivning enligt plan	-2 905 042	-2 121 175
 Planenligt restvärde vid årets slut	160 415 030	153 941 609
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 888 000	57 888 000
Taxeringsvärde mark	114 744 000	114 744 000
	172 632 000	172 632 000

	2010	2009
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	172 632 000	172 632 000
	172 632 000	172 632 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	2 047 316	7 257 288
	2 047 316	7 257 288
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkringspremie	79 354	79 285
Tomträttsavgäld	143 580	143 580
Kabel-TV	6 866	6 762
Fastighetsskötsel	0	2 844
Förvaltningsarvode SBC	0	51 661
Webforum	4 363	4 467
	234 163	288 599

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	128 458 500	1 197 000	0	127 261 500
Upplåtelseavgifter	7 066 470	3 203 000	0	3 863 470
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 035 793	517 896	-308 082	825 979
Summa bundet eget kapital	136 560 763	4 917 896	-308 082	131 950 949
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 226 417	-517 896	180 429	-1 888 950
Årets resultat	-132 456	-132 456	127 653	-127 653
Summa ansamlad förlust	-2 358 874	-650 352	308 082	-2 016 603
Summa eget kapital	134 201 889	4 267 544	0	129 934 345

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	825 979	616 165
Reservering enligt stadgar	517 896	517 896
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-308 082	-308 082
Vid årets slut	1 035 793	825 979

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	1,850 %	0	13 594 343	Löst under året
Stadshypotek AB	2,610 %	17 161 865	17 248 105	Rörligt
Stadshypotek AB	2,030 %	5 000 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	2,559%	6 525 685	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		28 687 550	30 842 448	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 001	-35 001	
		28 652 549	30 807 447	

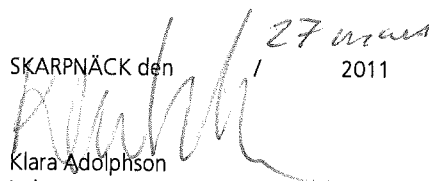
Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Ei	18 766	12 016
Värme	361 165	282 829
Vatten	11 799	11 230
Sophämtning	19 286	3 909
Extern revisor	25 000	25 000
Ränta	75 763	60 620
Konsultarvode	0	19 078
VVS	0	2 088
Snöröjning	21 788	39 853
	533 567	456 623


SKARNÄCK den


27 mars
/ 2011

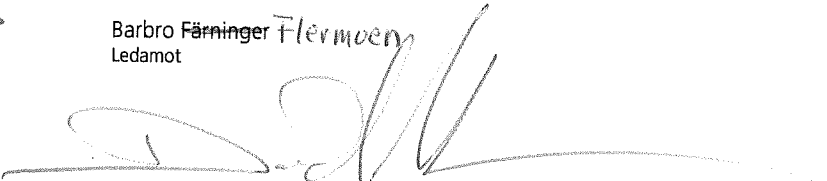

Klara Adolphson
Ledamot

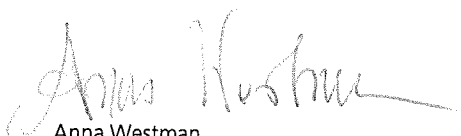

Nils-Erik Berg
Ledamot


Barbro Flermoen
Ledamot


Barbro Flermoen
Ledamot



Peter Göransson
Ledamot


Daniel Larsson
Ledamot


Anna Westman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2011

Buchts Revisionsbyrå AB


Johan Bucht
Auktoriserad revisor

Erik Rudal
Intern revisor

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen, org.nr: 716421-9896

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2010.01.01– 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningarna, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2011



Johan Bucht
Auktoriserad revisor