

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

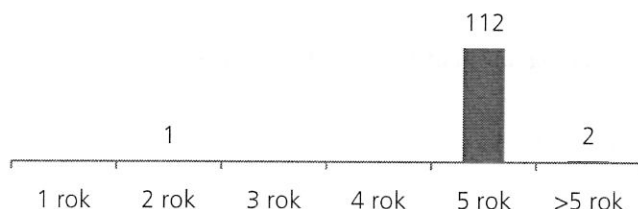
Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 114 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1956.

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 gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Butiken	Gemensam central lokal för möten och aktiviteter
Källarlokal 57an	Källarlokal för möten och förvaring

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering ytterdörrar	2011	Genomfört i huslänga 70-92
Takreparationer	2010	Takundersökning huslänga 94-108. Vidareutveckling av åtgärdsmetod. Tre tak åtgärdade och takrenovering avslutad.
Takundersökningar 2	2007 - 2009	Mätningar, håltagning, analyser, lösningsförslag och byte av två tak
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledningar och elstammar
Takundersökningar	2004 - 2007	Pilotprojekt, byte två tak
Fönsterrenoveringar	2001 - 2011	Pågår löpande

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 9 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Göransson	Ordförande	
Anders Bännstrand	Sekreterare	
Rebecka Orrenius Alffram	Kassör	suppleant till 120123
Ylva Linde	Ledamot	
Patrik Tornberg	Ledamot	
Eva Jacobsson	Ledamot	
Susanna Elfors	Ledamot	
Gunnar Fagerström Caperius	Ledamot	suppleant från 120123
Klas Engström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Göransson, Susanna Elfors och Patrik Tornberg

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht
Lars Georg Persson
Erik Rudal
Emma Öståker

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Buchts Revisionsbyrå AB
Buchts Revisionsbyrå AB

Valberedning

Barbro Flermoen
Pär Karlsson
Daniel Markström - Larsson
Fredrik Nilsson
Lena Wranne

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Teknisk förvaltning och underhåll

För att underlätta den långsiktiga planeringen av underhållsarbetet avser styrelsen att uppdatera underhållsplanen under 2012. Löpande underhåll och reparationer av olika slag har genomförts kontinuerligt. Exempelvis har hänggrännor, fläktar, pumpar och krypgrundsluckor reparerats.

Ett större takrenoveringsprojekt som pågått sedan 2004 avslutades. Arbetet har till stor del gått ut på att finna skonsammaste och kostnadseffektivaste metod vid en renovering. Kommande års eventuella takrenoveringar hanteras efter hand som behov uppstår.

Det största projektet inom teknisk förvaltning under året har varit en injustering av värmesystemet. Projektet har genomförts i syfte att få en effektivare energianvändning, lägre värmekostnader och mindre negativ påverkan på klimatet. Värmesystemet har tidigare varit undermåligt justerat och många radiatorer har saknat eller haft trasiga termostater, med onödigt höga värmekostnader som följd.

I samband med injusteringen upptäcktes fler brister, som värmeläckage och trasiga radiatorer som bytts ut löpande. Styrelsen arbetar därför vidare med värmefrågan även under 2012.

Renovering och målning av fönster och dörrar pågår sedan några år tillbaka. Fönsterpartierna på baksidan av hus 163-201 samt entrédörrarna på hus 70-92 har renoverats. Arbetet fortsätter nästa år med nya längor.

Föreningen har, som tidigare, anlitat SBC för merparten av den löpande tekniska förvaltningen och felanmälan. För delar av den tekniska förvaltningen har föreningen särskilda avtal med entreprenörer. Under året har Stefan Finnberg, som föreningen anlitat för diverse hantverksarbeten under många års tid, flyttat från området och hans engagemang i föreningen har därmed upphört.

Utemiljö

Början av året präglades av stora snömängder. Det innebar högre kostnader än väntat för snöröjning och taksikotning samt efterföljande skador på tak och stuprännor.

Föreningen genomförde med god uppslutning två utemiljödagar i maj respektive oktober. Vid dessa klipps och ansas gemensamma ytor. Särskilda insatser gjordes bland annat för att rusta upp Brandmannaparken, märka om parkeringsplatser och ta ned klättrväxter. Utemiljödagarna är ett sätt att hålla nere kostnaderna för föreningen, men också att bygga gemensam kunskap om hur föreningens utemiljö bäst vårdas och utvecklas.

Längledarna har ett särskilt ansvar för olika delar av området och planerar tillsammans med styrelsen utemiljödagarna.

Utöver detta gjorde enskilda medlemmar storartade insatser under året genom att bland annat klippa gräset på gemensamma ytor.
Löpande översyn av träden i området genomförs för att besluta om beskärning, avverkning och återplantering. En samlad översyn planeras under 2012.

Hyresgäster

Under året har en lägenhet bytt hyresgäst. Renovering av hyreslägenheterna pågår. Två lägenheter har renoverats och ytterligare tre lägenheter kommer att renoveras under våren 2012.

Parkering

Parkeringsplatserna utanför hus nr 71-81 breddades under hösten och 9 platser blev 8. Några lediga p-platser finns att hyra.

Kulturskydd

Styrelsen planerar att ta fram en lista på rekommenderade produkter att använda vid byten och kompletteringar av husen som element, beslag, trycken m m.

Stockholm Stads stadsbyggnadskontors arbete med så kallad Q-märkning för området 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 lagen är det förbjudet att förvanska särskilt kulturhistorisk värdefull bebyggelse. I Stockholm gäller förbudet byggnader som har grön eller som här blå klassificering. 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.

Kommunikation

Under året har styrelsen kontinuerligt informerat de boende om aktuella frågor genom informationsbrev i de boendes brevlådor. Styrelsen såg ett behov av att kunna gå ut med kompletterande, snabb information mellan informationsbreven. Som komplement har därför en sändlista för e-post upprättats. Listan var exempelvis bra att ha när det uppstod problem med värmen under injusteringen av värmesystemet. Styrelsen kan också konstatera att proaktiv information är en framgångsfaktor i arbetet med underhåll och reparationer.

Anslutningen till e-postlistan har varit över förväntan, men samtidigt finns flera medlemmar som inte nås denna väg. Styrelsen gör numera så att informationsbreven distribueras både per e-post och i brevlådorna. Föreningen finns numera också på Facebook!

I slutet av året beslutade styrelsen att genomföra ett öppet möte med de boende som genomfördes i januari med god uppslutning. Styrelsen hoppas att detta Riksrådsforum kan bli en tradition i slutet av varje år.

Gemensamma aktiviteter

Under året har det traditionsenligt hållits höstfest arrangerad av länga 5 och julgransplundring arrangerad av länga 6. Båda tillställningarna var välbesökta och uppskattade.

Butiken har under året hyrts ut till privata och gemensamma engagemang ca 30 timmar per månad, vilket motsvarar en hyresintäkt på ca 19 000 kr.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 planeras att fortsätta med målning och sanering av fönster i huslänga 95-159 och renovering av ytterdörrar i ett trettiotal hus, inspektion av avloppsrör under husen, mindre fasadrenoveringar samt byte av fönster i butiken. En ny underhållsplan ska tas fram i samarbete med SBC som ska ligga till grund för hur mycket medel som ska avsättas till underhåll de kommande åren.

Föreningens ekonomi

Årets omsättning (föreningens intäkter, d v s avgifter, hyror för lägenheter och lokaler samt parkeringsplatser) uppgick till 7,9 miljoner kronor. Kostnaderna för föreningen uppgick till ca 9,3 miljoner kronor (inklusive låneräntor). Resultatet för året blev således negativt, drygt 1,3 miljoner kronor. En orsak till det negativa resultatet är fördubblade räntekostnader jämfört med 2010. En annan orsak är ökande underhållskostnader som rymmer större poster för injustering av värmesystemet samt renovering av fönster, dörrar och hyresrätter.

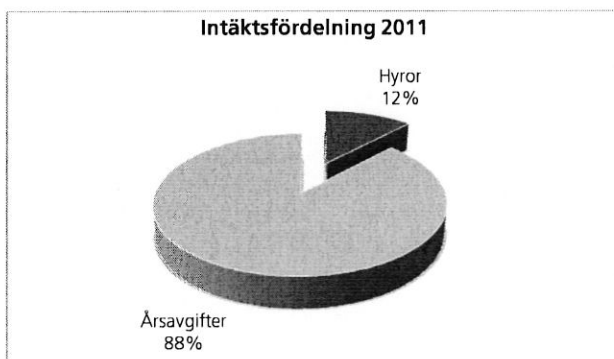
Styrelsen undersökte under våren intresset för en insatshöjning, för att minska föreningens lån och därmed räntekostnader, eftersom medlemmarna till skillnad från föreningen får skatteavdrag för räntor. Styrelsen höll ett par välbesökta rådslag i frågan, men mötena och en enkät visade att intresset för en insatshöjning var mycket svagt varför styrelsen valde och stämman beslöt att avföra frågan.

Föreningens låneskuld var vid årets början ca 28,7 och vid årets slut ca 30,2 miljoner kronor. Under året tog föreningen ett nytt lån på 1,5 miljoner kronor för att bland annat finansiera injusteringen av värmesystemet.

För att finansiera föreningens ökande kostnader höjdes avgifterna med 10 % från den första april 2011.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13025 kvm bostäder och 109 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	535	496	475	430
Hyror/kvm hyresrättsyta	889	849	1 117	831
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 318	2 202	2 368	2 751
Elkostnad/kvm totalyta	8	10	8	7
Värmekostnad/kvm totalyta	165	181	161	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	19	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	81	40	70	133

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 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	-1 401 474
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 273 781
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 896
ansamlad förlust	-4 193 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

950 700
-3 242 451

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	7 913 798	7 376 874
Övriga rörelseintäkter		682	25 185
		7 914 480	7 402 059

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-603 187	-688 709
Reparationer		-324 173	-167 230
Periodiskt underhåll		-1 906 674	-85 093
Taxebundna kostnader		-2 638 092	-2 897 633
Övriga driftskostnader		-676 652	-689 180
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-748 880	-734 505
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-403 935	-794 845
Personalkostnader		-171 366	-164 275
Avskrivningar		-789 831	-783 867
		-8 262 791	-7 005 337

RÖRELSERESULTAT

-348 310 **396 723**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		4 626	1 526
Räntekostnader		-1 057 790	-530 705
		-1 053 164	-529 179

ÅRETS RESULTAT

-1 401 474 **-132 456**

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	159 625 199	160 415 030
Pågående byggnation Not 4	2 419 331	2 047 316
	162 044 529	162 462 346
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	162 044 529	162 462 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 021
Övriga fordringar	166 061	207 847
Förutbetalda kostnader Not 5	238 606	234 163
	404 667	447 031
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	455 078	606 707
SBC klientmedel i SHB	2 129 155	986 268
	2 584 233	1 592 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 988 900	2 040 006
SUMMA TILLGÅNGAR	165 033 430	164 502 352

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	128 458 500	128 458 500
Upplåtelseavgifter	7 066 470	7 066 470
Fond för yttre underhåll	1 468 597	1 035 793
	136 993 567	136 560 763

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-2 791 678	-2 226 417
Årets resultat	-1 401 474	-132 456
	-4 193 152	-2 358 874

SUMMA EGET KAPITAL

132 800 415

134 201 889

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	30 187 550	28 652 549
	30 187 550	28 652 549

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	35 001
Leverantörsskulder	958 943	425 238
Skatteskulder	24 462	115 498
Upplupna kostnader	468 410	533 567
Förutbetalda avgifter och hyror	593 650	538 610
	2 045 465	1 647 914

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

165 033 430

164 502 352

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	20%, 2,5%, 2%	20%, 2,5%, 2%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10%, 3,33%	10%, 3,33%
Tak	3,33%, 2,5%	3,33%, 2,5%
Markanläggning	6,66%	6,66%

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

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	6 963 645	6 459 196
Hysesintäkter	950 153	917 678
	7 913 798	7 376 874

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	0	34 125
Fastighetsskötsel enl beställning	11 292	8 658
Fastighetsskötsel gård beställ	38 379	70 366
Snöröjning/sandning	496 360	523 543
Städning enligt beställning	10 407	8 499
Myndighetstillsyn	0	900
Gemensamma utrymmen	0	6 000
Gård	9 786	7 027
Serviceavtal	20 184	26 038
Förbrukningsmateriel	2 479	3 554
Fordon	14 300	0
	603 187	688 709

Not 2 forts	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 188	5 041
Hyreslägenheter	30 604	10 258
Brf Lägenheter	58 976	18 646
Gemensamma utrymmen	149	0
Lås	6 633	4 173
Installationer	3 331	0
VVS	37 586	50 372
Värmeanläggning/undercentral	16 250	0
Ventilation	8 641	25 887
Elinstallationer	6 442	0
Huskropp utvändigt	42 500	0
Tak	16 623	0
Fasad	0	325
Fönster	0	1 298
Mark/gård/utemiljö	86 250	0
Garage/parkering	0	153
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
Vattenskada	0	47 327
	324 173	167 230
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	211 489	85 093
Värmeanläggning	1 105 225	0
Huskropp utvändigt	85 460	0
Fönster	504 500	0
	1 906 674	85 093
Taxebundna kostnader		
El	108 668	134 878
Gas	0	640
Värme	2 167 910	2 381 929
Vatten	281 019	272 116
Sophämtning/renhållning	80 495	101 320
Grovsopor	0	6 750
	2 638 092	2 897 633
Övriga driftskostnader		
Försäkring	73 315	86 499
Tomträttsavgäld	574 324	574 324
Kabel-TV	29 013	28 357
	676 652	689 180
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	748 880	734 505

Not 2 forts	2011	2010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	550	0
Medlemsinformation	5 129	6 082
Tele och datakommunikation	1 088	1 713
Juridiska åtgärder	13 781	200 000
Revisionsarvode extern revisor	25 000	24 750
Föreningskostnader	9 402	10 666
Styrelseomkostnader	5 111	1 884
Fritids och Trivselkostnader	15 226	15 904
Förvaltningsarvode	213 195	207 488
Förvaltningsarvoden övriga	37 878	60 797
Administration	7 277	7 547
Korttidsinventarier	6 255	23 304
Konsultarvode	55 774	227 400
Föreningsavgifter	959	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 310	7 310
	403 935	794 845

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	130 396	125 000
Sociala kostnader	40 970	39 275
	171 366	164 275

Avskrivningar

Byggnad	91 177	85 213
Förbättringar	670 949	670 950
Markanläggning	27 705	27 705
	789 831	783 867

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	8 262 791	7 005 337
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	163 320 072	156 062 784
Nyanskaffningar	0	7 257 288
Utgående anskaffningsvärde	163 320 072	163 320 072

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 905 042	-2 121 175
Årets avskrivningar enligt plan	-789 831	-783 867
Utgående avskrivning enligt plan	-3 694 874	-2 905 042

Planenligt restvärde vid årets slut	159 625 199	160 415 030
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	57 888 000	57 888 000
Taxeringsvärde mark	114 744 000	114 744 000
	172 632 000	172 632 000

Not 3 forts

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

2011-12-31

2010-12-31

172 632 000

172 632 000

172 632 000

172 632 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad

2011-12-31

2010-12-31

2 419 331

2 047 316

2 419 331

2 047 316

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkringspremie

Tomträttsavgäld

Kabel-TV

Webforum

2011-12-31

2010-12-31

83 016

79 354

143 580

143 580

7 430

6 866

4 580

4 363

238 606

234 163

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

128 458 500

0

0

128 458 500

Upplåtelseavgifter

7 066 470

0

0

7 066 470

Fond för yttre underhåll enligt not nedan

1 468 597

517 896

-85 092

1 035 793

Summa bundet eget kapital

136 993 567

517 896

-85 092

136 560 763

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-2 791 678

-517 896

-47 364

-2 226 417

Årets resultat

-1 401 474

-1 401 474

132 456

-132 456

Summa ansamlad förlust

-4 193 152

-1 919 370

85 092

-2 358 874

Summa eget kapital

132 800 415

-1 401 474

0

134 201 889

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

1 035 793

825 979

Reservering enligt stadgar

517 896

517 896

Reservering enligt stämmobeslut

0

0

lanspråktagande enligt stadgar

0

0

lanspråktagande enligt stämmobeslut

-85 092

-308 082

Vid årets slut

1 468 597

1 035 793

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,100 %	5 000 000	5 000 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,640 %	6 525 685	6 525 685	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,920 %	2 900 000	0	2013-01-30
Stadshypotek AB	3,270 %	8 461 865	0	2012-01-30
Stadshypotek AB	4,270 %	2 900 000	0	2014-01-30
Stadshypotek AB	4,620 %	2 900 000	0	2015-01-30
Stadshypotek AB	3,870 %	1 500 000	0	2013-06-01
Stadshypotek AB		0	17 161 865	Löst under året
Summa skulder till kreditinstitut		30 187 550	28 687 550	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-35 001	
		30 187 550	28 652 549	

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 798	18 766
Värme	259 915	361 165
Vatten	17 830	11 799
Sophämtning	2 928	19 286
Extern revisor	50 000	25 000
Ränta	126 939	75 763
Snöröjning	0	21 788
	468 410	533 567

SKARPNÄCK den 15 2012



Peter Göransson
Ordförande

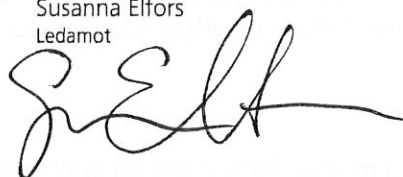


Anders Bännstrand
Sekreterare

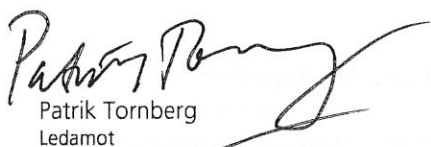


Rebecka Orrenius Alffram
Kassör

Susanna Elfors
Ledamot



Eva Jacobsson
Ledamot



Patrik Tornberg
Ledamot



Ylva Linde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 2012



Johan Bucht
Extern revisor



Erik Rudal
Intern revisor

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Org.nr 716421-9896

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2012



Johan Bucht
Auktoriserad revisor

