

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

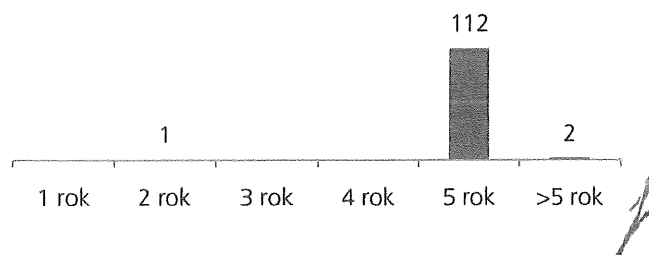
Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 114 småhus och butiksbyggnad med 1 lägenhet.
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 134 kvadratmeter, varav 13 025 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 109 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



PK
2014

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Butiken	Gemensam central lokal för möten och aktiviteter
Källarlokal 57an	Källarlokal för möten och förvaring
Källarlokal 35an	Källarlokal för förvaring

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sanering PCB-fogar	2012	Avser fönsterfogar runt v-rum i 65 hus
Sotning av kökskanal	2012	Samtliga hus
Renovering ytterdörrar	2011 - 2012	Genomfört i de flesta huslängor
Takreparationer steg 3	2010	Undersökning länga, vidareutv åtgärdsmetod, byte av tre tak
Takreparationer steg 2	2007 - 2009	Mätning, håltag, analys, byte av två tak
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledningar och elstammar
Takreparationer steg 1	2004 - 2007	Pilotprojekt, byte två tak
Fönsterrenoveringar	2001 - 2012	Pågår löpande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenoveringar	2013	med start 2013

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 109 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 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
Ulrika Stenkula	Ledamot
Kerstin Landelius	Ledamot
Eva Jacobsson	Ledamot
Ylva Linde	Ledamot

Göran Östlin	Suppleant
Mikael Engström	Suppleant
Per Andersson	Suppleant

PK
RFA

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Göransson, Anders Bännstrand, Eva Jacobsson, Ylva Linde och Rebecka Orrenius Alffram

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Pär Karlsson	Sammanställande
Gunnar Fagerström Caperius	
Elisabeth Cervin	
Patrik Tornberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Teknisk förvaltning och underhåll

Föreningen har, som tidigare, anlitat SBC för merparten av den löpande tekniska förvaltningen och för hantering av felanmälan. För delar av den tekniska förvaltningen har föreningen särskilda avtal med entreprenörer. Styrelsen har två gånger under året bjudit in och diskuterat samarbetet med vår förvaltare Bo Wahling.

För att underlätta den långsiktiga planeringen av underhållsarbetet har styrelsen uppdaterat underhållsplanen.

Takrenoveringsprojektet är avslutat och de sista juristkostnaderna för undersökningen av Svenska Bostäders ansvar är betalda. Kommande års eventuella takrenoveringar hanteras efter hand som behov uppstår. En partiell taksiktning genomfördes i december.

Löpande underhåll och reparationer av olika slag har genomförts kontinuerligt: Renovering och målning av fönster och dörrar sker löpande årligen. Fönsterpartierna på baksidan av Rrv 95-159 samt entrédörrarna på Rrv 35-69 och 60-68 har renoverats detta år.

I samband med fönsterinventeringen upptäcktes PCB-haltiga mjukfogar. Därför har PCB-sanering genomförts runt fönsterpartier mot vardagsrum på Rrv 71-107, 111-129, 147-201 samt 94-108 och fogarna är utbytta. De boende har erbjudits ny jord för att ersätta topplaget i underliggande rabatt.

Samtliga imkanaler ovanför spisar har sotats. 106 boende lät samtidigt sota sin eldstad till ett fördelaktigt pris. I ett hus var imkanalen sedan många år igenproppat av byggmaterial, vilket har sanerats. Styrelsen lät även sotaren genomföra stickprov när det gäller ventilation. Sotaren godkände ventilationskanalerna, men anmärkte på att utluftsventilerna ovanför fönstren var för trånga och igensmutsade.

Omfattande reparationer av hängrännor och stuprör har genomförts. Källardörren under Rrv 60 har bytts ut. Två vattenskador har åtgärdats av föreningen. Efter återkommande problem med stopp och ett antal spolningar genomfördes reparation av delvis igensatt avloppsrör ut till gatan från gaveln på Rrv 131. Ytterligare åtta avloppsstopp har spolats bort i området under året. Kerstin Ytterberg och Börje Werling på Rrv 52 har av styrelsen anlitats för nyckelhantering till boende och hantverkare.

Värme

Styrelsen ser det som prioriterat att genomföra insatser som sänker föreningens energikonsumtion som utgör en stor del av föreningens kostnader.

Under 2011 gjordes en injustering av värmesystemet. Styrelsen sammanställde en rapport om erfarenheter från projektet. I flera lägenheter visade det sig att radiatorerna hade rostade och de har bytts ut. I samband med fönster- och dörrrenovering monterades tätningslistor.

Styrelsen har vid flera tillfällen under året uppmuntrat medlemmarna till en rad energibesparande åtgärder i informationsbrev, och ser det som prioriterat att följa dessa för att hålla våra gemensamma energikostnader nere. Värmeväxlaren i undercentralen byttes ut under hösten. Detta efter att primärvatten från fjärrvärmesystemet läckt in i varmvattnet som går ut till hushållen.

Utemiljö

Föreningen genomförde med god uppslutning två utemiljödagar i maj respektive oktober. Vid dessa klipps och ansas gemensamma ytor. Utemiljödagarna håller nere kostnaderna för föreningen och bygger gemensam kunskap om hur föreningens utemiljö bäst vårdas och utvecklas. Till höstens utemiljödag köptes fyra nya skottkärror in.

Längledarna har ett särskilt ansvar för utemiljön kring varsin länga i området. De planerar och genomför utemiljödagarna tillsammans med styrelsen. Utöver detta gjorde enskilda medlemmar storartade insatser under året genom att bland annat klippa gräset på gemensamma ytor. För att underlätta gräsklippningen har en ny traktorgräsklippare köpts in.

Löpande översyn av träden i området genomförs i samarbete med arborister för att besluta om beskärning, avverkning och återplantering. Ett nytt plank har uppförts längs med baksidan på Rv 69.

Sophantering

Sedan ett par år tillbaka har de boende i området möjlighet att slänga matavfall separat. På detta sätt får föreningen en lägre taxa för sophämtning. Föreningens miljöstuga används i så hög utsträckning att vi under året ökat kapaciteten genom tätare tömningar. Föreningen har också bekostat en container som stod uppställd i området under en vecka på hösten så att de boende kunde slänga grovsopor.

Hyresgäster

Under året har en lägenhet bytt hyresgäst och en hyreslägenhet har sålts. Föreningen har därmed sex hyreslägenheter. Fyra av dem renoverades under året.

Parkeringsplatser

I slutet av året hyrdes många p-platser ut, men det finns ännu ett fåtal platser att hyra.

Kulturskydd

Den så kallade Q-märkningen ligger fortfarande 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 enligt 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 förvanskningförbudet byggnader som har blå eller grön markering i detaljplanen. Riksrådsvägens radhusbebyggelse har en grönmarkering. 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 som distribuerats både med e-post och i de boendes brevlådor. Nu är närmare 100 av de 115 husen i området anslutna till e-postlistan. Proaktiv information till de boende har fyllt en viktig funktion i de större arbeten som genomförts under året.

För andra året genomförde styrelsen i december Riksrådsforum - ett årligt öppet möte med de boende. Denna gång deltog ett tjugotal medlemmar inklusive styrelsen.

Gemensamma aktiviteter

Under året har det traditionsenligt hållits julgransplundring och höstfest arrangerade av länga 6. Båda tillställningarna var välbesökta och uppskattade. Under året har föreningen köpt in nya grillar att använda vid våra gemensamma fester.

Butiken har hyrts ut till boendes och gemensamma engagemang, vilket har gett en hyresintäkt på 19 750 kr. Nya rutiner har införts där hyra debiteras tillsammans med månadsavgiften. Hyreskostnaden för Butiken höjdes i början av året.

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:

Reparationer av fasader påbörjas och sprängda stuprör kommer att bytas ut. Renovering av fönster fortsätter och renoveringen av ytterdörrar avslutas.

Besiktning av avloppsrör kommer att genomföras. Tvåglasfönster ska monteras i Butiken. Trappan upp från Miljöstugan ska inspekteras och om nödvändigt renoveras. En plan för återplantering av tall kommer att tas fram under 2013.

Inför att avtalet om tomrättsavgäld löper ut 2017 undersöker styrelsen förutsättningarna för ett förnyat avtal.

Föreningens ekonomi

Årets omsättning av föreningens intäkter för månadsavgifter, hyror för lägenheter och lokaler samt avgifter för parkeringsplatser uppgick till ca 8 mkr. Kostnaderna för föreningen uppgick till ca 8,1 mkr inklusive låneräntor. Resultatet för året blev negativt ca 100 tkr.

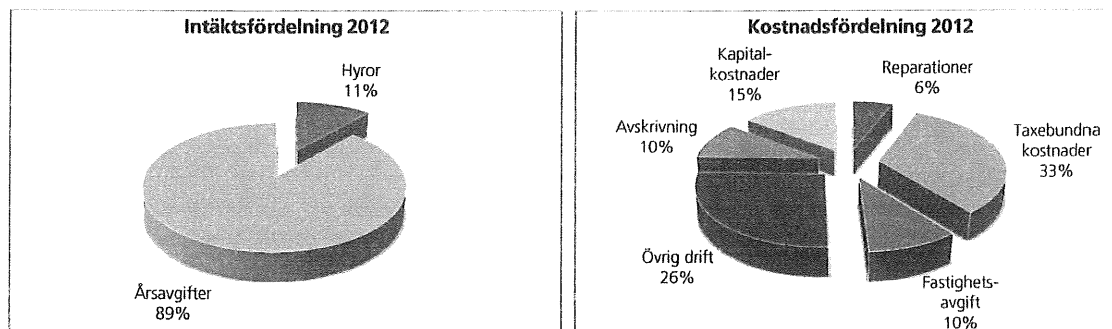
Vidare genomfördes underhåll och renovering av fönster, ytterdörrar, hyreslägenheter, mjukfogar och radiatorer till en kostnad av ca 1,9 mkr som styrelsen i år beslutade att aktivera för avskrivning. Dessa investeringar kunde finansieras främst genom ett lån som togs i juni 2011. Samma år tog styrelsen motsvarande kostnad direkt, vilket förklarar det negativa resultatet på ca 1,4 mkr för 2011.

Jämfört med föregående år har snöröjningen minskat 256 tkr med mindre omfattande taksikning och månadsavgifter ökat med 170 tkr som en effekt av en höjning 2011. Konsultarvode kopplade till underhållsprojekten ökade med 237 tkr med styrelsens ambition att anlita professionella projektledare, vatten- och imkanalsskador innebar 119 tkr minus och räntekostnader 108 tkr pga lånet i juni 2011.

Föreningens låneskuld var under året ca 30,2 miljoner kronor. Inga nya lån har tagits och inga amorteringar har skett. Föreningen sålde under hösten rätten till en tidigare hyreslägenhet för 5 mkr vilket innebar att lån kunde återbetalas i början av året. 2013

PK
DFA

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 025 kvm bostäder och 109 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	548	535	496	475
Hyror/kvm hyresrättsyta	847	889	849	1 117
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 318	2 318	2 202	2 368
Elkostnad/kvm totalyta	7	8	10	8
Värmekostnad/kvm totalyta	169	165	181	161
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	21	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	90	81	40	70

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-95 238
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 242 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-624 981
ansamlad förlust	-3 962 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-3 962 670
----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 049 882	7 913 798
Övriga rörelseintäkter		4 072	682
		8 053 954	7 914 480
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-517 350	-603 187
Reparationer		-491 648	-324 173
Periodiskt underhåll		-63 788	-1 906 674
Taxebundna kostnader		-2 707 275	-2 638 092
Övriga driftskostnader		-695 166	-676 652
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-784 875	-748 880
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-732 667	-403 935
Personalkostnader		-176 414	-171 366
Avskrivningar		-804 893	-789 831
		-6 974 077	-8 262 791
RÖRELSERESULTAT		1 079 878	-348 310
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 900	4 626
Räntekostnader		-1 178 016	-1 057 790
		-1 175 116	-1 053 164
ÅRETS RESULTAT		-95 238	-1 401 474

px
DPA

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	163 176 700	159 625 199
Pågående byggnation	Not 4	0	2 419 331
Maskiner och inventarier	Not 5	29 204	0
		163 205 904	162 044 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 205 904	162 044 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 279	0
Övriga fordringar		153 409	166 061
Förutbetalda kostnader	Not 6	244 776	238 606
Upplupna intäkter		12 325	0
		419 789	404 667
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		5 392 841	455 078
SBC klientmedel i SHB		554 840	2 129 155
		5 947 681	2 584 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 367 470	2 988 900
SUMMA TILLGÅNGAR		169 573 374	165 033 430

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		129 655 500	128 458 500
Upplåtelseavgifter		10 869 470	7 066 470
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 142 878	1 468 597
		141 667 848	136 993 567
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 867 433	-2 791 678
Årets resultat		-95 238	-1 401 474
		-3 962 671	-4 193 152
SUMMA EGET KAPITAL		137 705 176	132 800 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	30 187 550	30 187 550
		30 187 550	30 187 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		408 611	958 943
Skatteskulder		44 256	24 462
Övriga kortfristiga skulder		2 011	0
Upplupna kostnader	Not 10	701 995	468 410
Förutbetalda avgifter och hyror		523 775	593 650
		1 680 648	2 045 465
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		169 573 374	165 033 430
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	5%, 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%
Maskiner	20%	

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 134 620	6 963 645
Hyresintäkter	915 262	950 153
	8 049 882	7 913 798

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställning	0	11 292
Fastighetsskötsel gård beställ	99 307	38 379
Snöröjning/sandning	240 370	496 360
Städning enligt beställning	33 881	10 407
Sotning	66 505	0
Myndighetstillsyn	24 700	0
Gemensamma utrymmen	379	0
Gård	9 509	9 786
Serviceavtal	33 316	20 184
Förbrukningsmateriel	8 478	2 479
Fordon	905	14 300
	517 350	603 187

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 250	10 188
Hyseslägenheter	18 930	30 604
Brf Lägenheter	177 542	58 976
Gemensamma utrymmen	0	149
Lås	944	6 633
Installationer	0	3 331
VVS	67 426	37 586
Värmeanläggning/undercentral	69 063	16 250
Ventilation	21 813	8 641
Elinstallationer	0	6 442
Huskropp utvändigt	0	42 500
Tak	73 149	16 623
Fasad	33 600	0
Mark/gård/utemiljö	18 931	86 250
	491 648	324 173
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	211 489
Källare	29 354	0
Värmeanläggning	0	1 105 225
Ventilation	563	0
Huskropp utvändigt	0	85 460
Fönster	0	504 500
Mark/gård/utemiljö	33 871	0
	63 788	1 906 674
Taxebundna kostnader		
El	97 450	108 668
Värme	2 222 266	2 167 910
Vatten	270 226	281 019
Sophämtning/renhållning	71 156	80 495
Grovsopor/återvinning	46 177	0
	2 707 275	2 638 092
Övriga driftskostnader		
Försäkring	91 122	73 315
Tomträttsavgäld	574 324	574 324
Kabel-TV	29 720	29 013
	695 166	676 652
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	784 875	748 880

Not 2 forts	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	550
Medlemsinformation	1 263	5 129
Tele och datakommunikation	5 668	1 088
Juridiska åtgärder	53 063	13 781
Hysesförluster	7 590	0
Revisionsarvode extern revisor	31 625	25 000
Föreningskostnader	13 953	9 402
Styrelseomkostnader	3 054	5 111
Fritids och Trivselkostnader	29 986	15 226
Förvaltningsarvode	222 634	213 195
Förvaltningsarvoden övriga	53 204	37 878
Administration	9 331	7 277
Korttidsinventarier	1 390	6 255
Konsultarvode	292 597	55 774
Föreningsavgifter	0	959
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 310	7 310
	732 667	403 935

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	137 100	130 396
Sociala kostnader	39 314	40 970
	176 414	171 366

Avskrivningar

Byggnad	97 560	91 177
Förbättringar	675 771	670 949
Markanläggning	27 705	27 705
Maskiner	3 857	0
	804 893	789 831

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **6 974 077** **8 262 791**

Not 3 **2012-12-31** **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	163 320 072	163 320 072
Nyanskaffningar	4 352 537	0
Utgående anskaffningsvärde	167 672 609	163 320 072

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 694 874	-2 905 042
Årets avskrivningar enligt plan	-801 036	-789 831
Utgående avskrivning enligt plan	-4 495 909	-3 694 874

Planenligt restvärde vid årets slut **163 176 700** **159 625 199**

Not 3 forts	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 841 000	57 888 000
Taxeringsvärde mark	125 486 000	114 744 000
	208 327 000	172 632 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	208 327 000	172 632 000
	208 327 000	172 632 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 419 331
	0	2 419 331

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	33 061	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	33 061	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 857	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 857	0

Redovisat restvärde vid årets slut	29 204	0
---	---------------	----------

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkringspremie	89 160	83 016
Tomträttsavgäld	143 580	143 580
Kabel-TV	7 456	7 430
Webforum	4 580	4 580
	244 776	238 606

**Not 7
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	129 655 500	1 197 000	0	128 458 500
Upplåtelseavgifter	10 869 470	3 803 000	0	7 066 470
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 142 878	624 981	-950 700	1 468 597
Summa bundet eget kapital	141 667 848	5 624 981	-950 700	136 993 567
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 867 433	-624 981	-450 774	-2 791 678
Årets resultat	-95 238	-95 238	1 401 474	-1 401 474
Summa ansamlad förlust	-3 962 671	-720 219	950 700	-4 193 152
Summa eget kapital	137 705 176	4 904 762	0	132 800 415

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 468 597	1 035 793
Reservering enligt stadgar	624 981	517 896
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-950 700	-85 092
Vid årets slut	1 142 878	1 468 597

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,100 %	5 000 000	5 000 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,590 %	6 525 685	6 525 685	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,920 %	2 900 000	2 900 000	2013-01-30
Stadshypotek AB	4,270 %	2 900 000	2 900 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	4,620 %	2 900 000	2 900 000	2015-01-30
Stadshypotek AB	3,870 %	1 500 000	1 500 000	2013-06-01
Stadshypotek AB	3,210 %	2 461 865	0	Rörligt
Stadshypotek AB	3,860 %	3 000 000	0	2013-01-30
Stadshypotek AB	3,630 %	3 000 000	0	2015-01-30
		0	8 461 865	
Summa skulder till kreditinstitut		30 187 550	30 187 550	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0	0
30 187 550	30 187 550

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	11 899	10 798
Värme	366 817	259 915
Vatten	15 267	17 830
Sophämtning	18 446	2 928
Extern revisor	28 750	50 000
Ränta	132 597	126 939
Snöröjning	100 625	0
Konsultkostnad	16 000	0
Reparation ventilation	11 594	0
	701 995	468 410

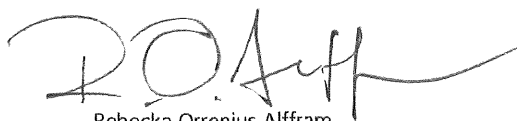
SKARPNÄCK den 9 15 2013



Peter Göransson
Ordförande



Anders Bännstrand
Sekreterare



Rebecka Orrenius Alffram
Kassör



Eva Jacobsson
Ledamot

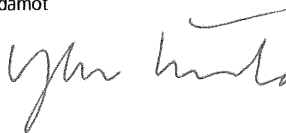


Kerstin Landelius
Ledamot

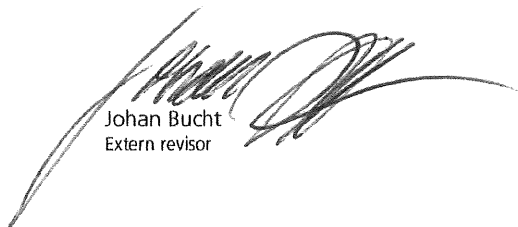
Ylva Linde
Ledamot



Ulrika Stenkula
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 15 2013



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 2012.

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 2012-12-31 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 2012.

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 lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

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 lag om ekonomiska föreningar samt bostadsrättslagen.

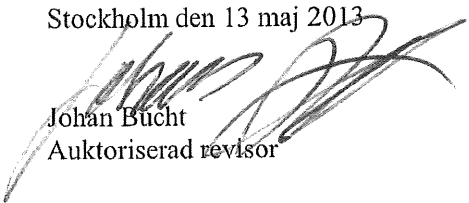
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2013



Johan Bücht
Auktoriserad revisor