

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 114 småhus och butiksbyggnad med 1 lägenhet.

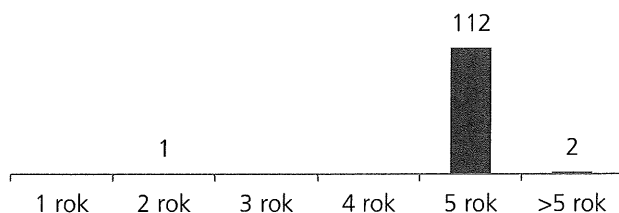
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 134 m², varav 13 025 m² utgör lägenhetsyta och 109 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspölning	2013	samtliga avlopp urspolade till tomtgräns
Sotning av kökskanal	2012	samtliga hus imkanal
Sanering PCB-fogar	2012	avser fönsterfogar v-rum i 65 hus
Portrenoveringar	2011 - 2013	genomfört i de flesta huslängor
Takreparationer steg 3	2010	undersökning långa, 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 - 2013	pågår löpande varje år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Portar	2014	avslutande etapp
Hängrännor och stuprör	2014	reparation hål och deformationer
Fönster	2014	pågår löpande varje år
Fasader	2014	etapp 1 över flera år
Port, fönster Butiksbyggnad	2014	ny port, dubbelglas och plåtprofiler fönster avlägsnas

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
Ventilation	Bravida
Värmecentral	Energiekonomi
Underhåll gångar vinter	Vivaldi
Takskottning	Fastighetskonsulterna

Medlemmar

Medlemslägenheter: 110 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

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

Styrelsen

Peter Göransson	Ordförande
Anders Bännstrand	Sekreterare
Agneta Bogren	Kassör
Karl Paulsson	Ledamot
Ludvig Månsson	Ledamot
Tobias Gullberg	Ledamot
Ulrika Stenkula	Ledamot

Göran Östlin	Suppleant
Mikael Engström	Suppleant
Per Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulrika Stenkula, Peter Göransson, Per Andersson, Mikael Engström och Göran Östlin.

Styrelsen har under året avhållit 12 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

Elisabeth Cervin	
Lena Wranne	Sammanställande
Carl Fredrik Andersson	
Ylva Linde	
Eva Jacobsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Teknisk förvaltning och underhåll

Avlopp och dagvatten

Under året har samtliga avloppsrör spolats och i samband med det även besiktigats. Förutom enstaka skador som nu åtgärdats är avloppsrören i gott skick. Godstjockleken är runt 6 mm, att jämföra med nyinstallationer där man använder 4 mm tjocka rör. Att spola med 4-5 års intervall förlänger livslängden på rören avsevärt.

Utanför 106 har en stenkista för dagvatten från stupröret vid 102/104 helt grävts ur och istället har vattnet letts i ett rör ut i slänten bortom 108.

Plåtarbeten

Ett flertal fönsterbleck och vindskivor har under året åtgärdats för att hålla vind och vatten borta.

Dörrar och fönster

Under året har fönsterpartierna på framsidan av 60-68 och entrédörrarna 94-108, 163-187 samt 189-201 har renoverats. Renovering och målning av fönster sker löpande årligen.

Underhållsplan

Ett arbete med att konkretisera och realisera den underhållsplan som producerades för föreningen år 2012 inleddes under året.

Vattenskador

I några hus har reparationer av skador orsakade av inkommande vatten genomförts.

Värme

Värmetermografering har genomförts i längan 46-58 där rummen ovanför entréerna har kalläckage.

Utemiljö

Föreningen genomförde med god uppslutning två utemiljödagar under 2013, 4 maj respektive 19 oktober. Vid utemiljödagar klipps och ansas gemensamma ytor; sly tas bort, förutom små tallar som sparas; rengaller vid stuprör töms på löv, mm. 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 utemiljön kring sin länga och planerade och genomförde utemiljödagarna tillsammans med styrelsen. Utöver detta gjorde enskilda medlemmar viktiga insatser under året genom att bland annat klippa gräset på gemensamma ytor.

Under 2013 påbörjades ett projekt för återplantering av träd, efter en plan som utarbetats av utemiljögruppen. Återplanteringen fortsätter under 2014.

Sopstationerna har servats och reparerats.

Parkeringsplatser

Omsättningen på parkeringsplatser har i år inte varit särskilt stor. Det finns dessutom ett fåtal lediga platser kvar för uthyrning.

Kulturskydd

Stockholm Stads stadsbyggnadskontors arbete med så kallad Q-märkning för området är vilande. Den skulle resultera i en fördjupad detaljplan med information om hur man tar hand om husens 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 i vårt område 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 som distribuerats både med e-post och i de boendes brevlådor.

För tredje året i rad genomförde styrelsen i januari Riksrådsforum - ett årligt öppet möte med de boende. Denna gång deltog nio medlemmar och ledamöter från styrelsen.

Gemensamma aktiviteter

Under året har traditionsenligt julgransplundring med fackeltåg genomförts i januari och en höstfest i september, båda arrangerade av länga 1. Vid höstfesten presenterades historisk dokumentation i form av pressklipp, foton och utdrag av intervjuer med medlemmar som bott länge i området och som sammanställts förtjänstfullt av medlemmen Barbro Flermoen.

En enkät genomfördes om intresset att inreda ett övernattningsrum i föreningens källare, där 27 var positiva och 4 negativa. Frågan är bordlagd av styrelsen. Övergivna cyklar utanför 58/60 har fraktats bort, efter att ägare efterlysts.

Butiken har hyrts ut till boendes och gemensamma arrangemang, vilket har gett en hyresintäkt på 16 400 kr vilket motsvarar ca 47 dagshyror. Ett ihopfällbart bordtennisbord, som använts flitigt av många barn, har inköpts till Butiken.

Styrelsen vill 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. Renovering av fönster fortsätter och renoveringen av ytterdörrar avslutas. I Butiken ska tvåglasfönster monteras, baksidans entréparti renoveras och plåtprofiler på fönstren tas bort. Trappan upp från Miljöstugan ska inspekteras och om nödvändigt renoveras. En plan för återplantering av träd genomförs.

Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8,1 mkr och består av intäkter för månadsavgifter 7,1 mkr, hyror för lägenheter och lokal 0,7 mkr samt avgifter för parkeringsplatser 0,2 mkr. Föreningens totala kostnader uppgick till 8,2 mkr inklusive låneräntor 1 mkr och avskrivningar 0,9 mkr. Resultatet för året blev negativt -147 tkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 235 tkr, en minskning mot föregående år med 282 tkr där främst kostnaderna för snöröjning minskat och kostnaden för sotning togs 2012.

Kostnaderna för reparationer 488 tkr ligger i nivå med föregående år, 492 tkr. Den största kostnaden detta år har varit kostnaden för reparationer av avloppssystemet.

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 537 tkr jämfört 64 tkr 2012. Föregående år beslutades att vissa planerade underhållskostnader, 1,9 mkr, skulle bokföras som en ökning av anskaffningsvärdet på föreningens fastigheter. Kostnaderna för det periodiska underhållet 2013 avser målning av fönster och dörrar, stamrensning samt åtgärder för bättre avrinning av dagvatten.

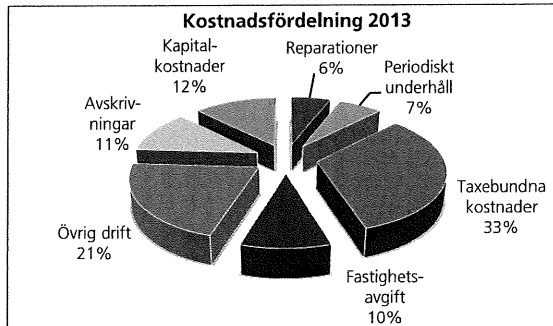
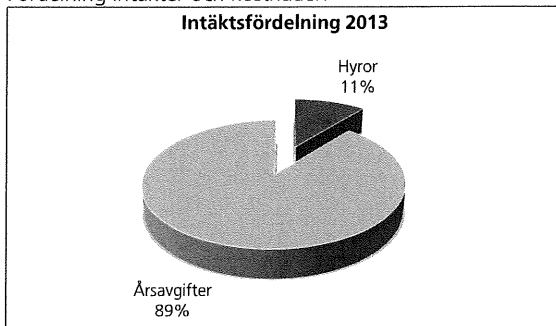
Taxeburna kostnader, 2,7 mkr, ligger i nivå med föregående år. För övriga driftskostnader, 771 tkr är utfallet 76 tkr högre jämfört med föregående år då kostnad för självrisk tillkommit.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader, som främst består av ersättning till SBC och konsultarvode, har under 2013 uppgått till 568 tkr. Kostnaden är 165 tkr lägre än året innan då konsultarvoden minskat. Styrelsen har en ambition att anlita professionella konsulter i mer komplicerade underhållsprojekt.

Avskrivningarna uppgår till 943 tkr en ökning med 138 tkr som en effekt av aktiveringen av fastighetskostnaderna föregående år.

Räntekostnaderna som uppgår till 1,0 mkr har minskat jämfört med föregående år med 164 tkr. I början av året gjordes en amortering med 3 mkr vilket minskade föreningens låneskuld till 27,2 mkr. Räntekostnaden för de kortfristiga lånen har minskat under året.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 025 m² bostäder och 109 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	548	535	496
Hyror/m ² hyresrättsyta	806	847	889	849
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 087	2 318	2 318	2 202
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	8	10
Värmekostnad/m ² totalyta	168	169	165	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	90	81	40

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-147 270
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 962 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-624 981
ansamlad förlust	-4 734 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll

att i ny räkning överförs

537 198
-4 197 724

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	8 056 534	8 049 882
Övriga rörelseintäkter		3 037	4 072
		8 059 571	8 053 954

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-235 221	-517 350
Reparationer		-487 968	-491 648
Periodiskt underhåll		-537 199	-63 788
Taxebundna kostnader		-2 691 705	-2 707 275
Övriga driftskostnader		-770 764	-695 166
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-786 210	-784 875
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-567 857	-732 667
Personalkostnader		-176 129	-176 414
Avskrivningar		-943 041	-804 893
		-7 196 093	-6 974 077

RÖRELSERESULTAT

863 478 **1 079 878**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		9 551	2 900
Räntekostnader		-1 020 299	-1 178 016
		-1 010 748	-1 175 116

ÅRETS RESULTAT

-147 270 **-95 238**

Q

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	162 240 272	163 176 700
Maskiner och inventarier Not 4	22 592	29 204
	162 262 863	163 205 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	162 262 863	163 205 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	17	9 279
Övriga fordringar	157 430	153 409
Förutbetalda kostnader Not 5	189 651	244 776
Upplupna intäkter	5 601	12 325
	352 699	419 789
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 398 423	5 392 841
SBC klientmedel i SHB	2 228 775	554 840
	3 627 198	5 947 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 979 896	6 367 470
SUMMA TILLGÅNGAR	166 242 760	169 573 374

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		129 655 500	129 655 500
Upplåtelseavgifter		10 869 470	10 869 470
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 767 859	1 142 878
		142 292 829	141 667 848
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 587 652	-3 867 433
Årets resultat		-147 270	-95 238
		-4 734 923	-3 962 671
SUMMA EGET KAPITAL		137 557 906	137 705 176
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	27 187 550	30 187 550
		27 187 550	30 187 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		256 562	408 611
Skatteskulder		72 891	44 256
Övriga kortfristiga skulder		40 998	2 011
Upplupna kostnader	Not 9	524 058	701 995
Förutbetalda avgifter och hyror		602 795	523 775
		1 497 304	1 680 648
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		166 242 760	169 573 374
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	38 909 000	38 909 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat

-147 270

-95 238

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

943 041

804 893

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

795 770

709 654

Förändringar kortfristiga fordringar

67 090

-15 122

Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)

-183 344

-364 818

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter
förändring av rörelsekapital**

-116 254

-379 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten

679 516

329 715

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

0

-1 933 207

Maskiner och inventarier

0

-33 061

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 966 268

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder

Not 8

-3 000 000

0

Insatser och upplåtelseavgifter (försäljning lgh)

0

5 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 000 000

5 000 000

Årets kassaflöde

-2 320 484

3 363 448

Likvida medel vid årets början

5 947 681

2 584 233

Likvida medel vid årets slut

3 627 198

5 947 681

-2 320 484

3 363 448

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	2,5%, 2%,5%,3,33%	2,5%, 2%
Värmeanläggning	3,33%	
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	2%	0

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	7 187 084	7 134 620
Hysesintäkter	869 449	915 262
	8 056 534	8 049 882

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	9 375	0
Fastighetsskötsel gård beställning	44 235	99 307
Snöröjning/sandning	123 346	240 370
Städning enligt beställning	23 556	33 881
Sotning	0	66 505
Myndighetstillsyn	0	24 700
Gemensamma utrymmen	0	379
Gård	507	9 509
Serviceavtal	30 933	33 316
Förbrukningsmateriel	3 269	8 478
Fordon	0	905
	235 221	517 350

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	10 250
Hyreslägenheter	12 092	18 930
Brf Lägenheter	96 900	177 542
Sophantering/återvinning	5 294	0
Lås	3 470	944
VVS	338 781	67 426
Värmeanläggning/undercentral	0	69 063
Ventilation	14 815	21 813
Elinstallationer	9 035	0
Tak	0	73 149
Fasad	0	33 600
Fönster	7 581	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 931
	487 968	491 648
Periodiskt underhåll		
Källare	0	29 354
VVS	93 750	0
Ventilation	0	563
Huskropp utvändigt	195 220	0
Fönster	132 188	0
Mark/gård/utemiljö	116 041	33 871
	537 199	63 788
Taxebundna kostnader		
El	108 574	97 450
Värme	2 201 787	2 222 266
Vatten	275 120	270 226
Sophämtning/renhållning	53 891	71 156
Grovsopor	52 333	46 177
	2 691 705	2 707 275
Övriga driftskostnader		
Försäkring	98 000	91 122
Självrisk	68 600	0
Tomträttsavgäld	574 324	574 324
Kabel-TV	29 840	29 720
	770 764	695 166
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	786 210	784 875

Not 2 forts	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	4 057	1 263
Tele och datakommunikation	5 678	5 668
Juridiska åtgärder	12 125	53 063
Inkassering avgift/hyra	3 000	0
Hysesförluster	9 239	7 590
Revisionsarvode extern revisor	29 125	31 625
Föreningskostnader	2 112	13 953
Styrelseomkostnader	700	3 054
Fritids och Trivselkostnader	30 796	29 986
Förvaltningsarvode	230 370	222 634
Förvaltningsarvoden övriga	0	53 204
Administration	5 097	9 331
Korttidsinventarier	5 013	1 390
Konsultarvode	223 236	292 597
Föreningsavgifter	7 310	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 310
	567 857	732 667

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	135 000	137 100
Sociala kostnader	41 129	39 314
	176 129	176 414

Avskrivningar

Byggnad	104 389	97 560
Förbättringar	804 335	675 771
Markanläggning	27 705	27 705
Maskiner	6 612	3 857
	943 041	804 893

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	7 196 093	6 974 077
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	167 672 609	163 320 072
Nyanskaffningar	0	4 352 537
Utgående anskaffningsvärde	167 672 609	167 672 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 495 909	-3 694 874
Årets avskrivningar enligt plan	-936 428	-801 036
Utgående avskrivning enligt plan	-5 432 338	-4 495 909
Planenligt restvärde vid årets slut	162 240 272	163 176 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 841 000	82 841 000
Taxeringsvärde mark	125 486 000	125 486 000
	208 327 000	208 327 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	208 327 000	208 327 000
	208 327 000	208 327 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	33 061	0
Nyanskaffningar	0	33 061
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	33 061	33 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 857	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 612	-3 857
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 469	-3 857
Redovisat restvärde vid årets slut	22 592	29 204
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	97 233	89 160
Kabel-TV	7 459	7 456
Tomträttsavgäld	80 379	143 580
Webforum	4 580	4 580
	189 651	244 776

**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	129 655 500	0	0	129 655 500
Upplåtelseavgifter	10 869 470	0	0	10 869 470
Fond för yttre underhåll	1 767 859	624 981	0	1 142 878
Summa bundet eget kapital	142 292 829	624 981	0	141 667 848
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 587 652	-624 981	-95 238	-3 867 433
Årets resultat	-147 270	-147 270	95 238	-95 238
Summa ansamlad förlust	-4 734 923	-772 251	0	-3 962 671
Summa eget kapital	137 557 906	-147 270	0	137 705 176

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 142 878	1 468 597
Reservering enligt stadgar	624 981	624 981
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-950 700
Vid årets slut	1 767 859	1 142 878

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
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	4,620 %	2 900 000	2 900 000	2015-01-30
Stadshypotek AB	4,270 %	2 900 000	2 900 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	2,800 %	2 900 000	2 900 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,580 %	1 500 000	1 500 000	2015-06-01
Stadshypotek AB	2,800 %	2 461 865	2 461 865	Rörligt
Stadshypotek AB	Löst	0	3 000 000	
Stadshypotek AB	3,630 %	3 000 000	3 000 000	2015-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 187 550	30 187 550	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		27 187 550	30 187 550	

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	12 207	11 899
Värme	292 065	366 817
Vatten	0	15 267
Sophämtning	24 639	18 446
Extern revisor	29 000	28 750
Ränta	110 280	132 597
Snöröjning	0	100 625
Konsultkostnad	22 063	16 000
Reparation ventilation	31 804	11 594
Självrisk	2 000	0
	524 058	701 995

SKARPNÄCK den / 2014



Peter Göransson
Ordförande



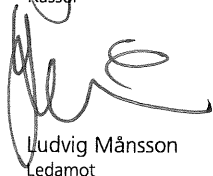
Anders Bännstrand
Sekreterare



Agneta Bogren
Kassör



Tobias Gullberg
Ledamot



Ludvig Månsson
Ledamot



Karl Paulsson
Ledamot

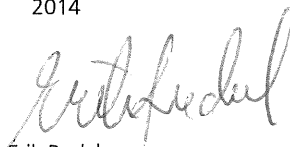


Ulrika Stenkula
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 14 2014



Johan Bucht
Extern revisor



Erik Rudal
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksrådsvägen

Org.nr 716421-9896

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2013.

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 föreningen 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 föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av 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 föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust 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 föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

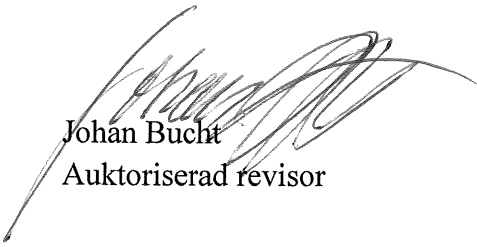
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2014-04-23



Johan Bucht

Auktoriserad revisor