

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att besluta om och planera underhåll och förvaltning av föreningens fastigheter, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera verksamheten och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Avsättningen till fonden för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på när olika åtgärder genomförs. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Peter Göransson	Ordförande
Suzanne Jackson	Sekreterare
Agneta Bogren	Kassör
Tobias Gullberg	Ledamot
Ludvig Månsson	Ledamot
Sophia Norrman Winter	Ledamot
Karl Paulsson	Ledamot

Lennart Jonsson	Suppleant
Kim Schultz	Suppleant
Julia Spector	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Bogren, Tobias Gullberg, Peter Göransson, Ludvig Månsson och Karl Paulsson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht	Ordinarie Extern	Sonora Revision
Lars Johan Persson	Suppleant Extern	Sonora Revision
Emma Öståker	Ordinarie Intern	
Erik Rudal	Suppleant Intern	

Valberedning

Carl Fredrik Andersson
Anders Bännstrand
Elisabeth Cervin
Eva Jacobsson
Lena Wranne

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

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 upplåtna med tomträtt.

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.

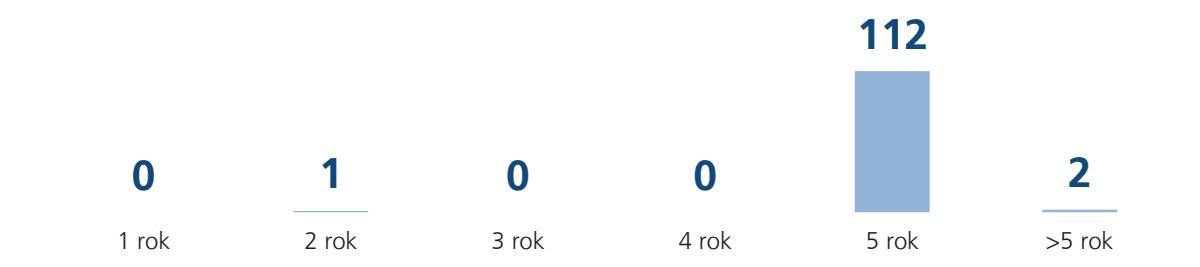
Fastigheternas värdeår är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Butiken

Källarlokal 57an

Källarlokal 35an

Kommentar

Gemensam central lokal för möten och aktiviteter

Källarlokal för möten och förvaring

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
Hängrännor och stuprör	2014	reparationer och byten
Byte skyltfönster Butiken	2014	byte till isolerglas
Trappa renovering	2014	avser passage upp fr miljöstuga
Avloppsspolning	2013	samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns
Fasadreparation	2013	ny puts baksida två hus
Sotning av kökskanal	2012	samtliga hus imkanal
Sanering PCB-fogar	2012	avser fönsterfogar v-rum i 65 hus
Portrenoveringar	2011 - 2014	genomfört i de flesta huslängor
Takreparationer steg 3	2010	undersökning länga, vidareutv åtgärdsmetod, byte tre tak
Takreparationer steg 2	2007 - 2009	mätning, håltag, analys, byte två tak
Elstambyte	2006 - 2007	stigarledningar och elstammar
Takreparationer steg 1	2004 - 2007	pilotprojekt, byte två tak
Fönsterrenoveringar	2001 - 2014	pågår löpande varje år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak ytskikt	2015	reparationer av skadade delar
Fönster	2015	pågår löpande varje år
Fasader	2015	etapp 2 över flera år
Spolning avlopp	2017	sker var 4:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8,1 mkr och består av intäkter för månadsavgifter 7,2 mkr, hyror för lägenheter och lokal, 0,7 mkr samt avgifter för parkeringsplatser, 0,2 mkr. Totalt låg intäkterna på samma nivå som föregående år och ingen justering har gjorts av månadsavgifterna.

Föreningens kostnader uppgick till 10,8 mkr inklusive avskrivningar på 2,2 mkr vilket gav ett negativt resultat på -2,8 mkr. De främsta orsakerna till det negativa resultatet jämfört med föregående års negativa resultat på -147 tkr är ökade avskrivningar med 1,3 mkr och ökade underhållsåtgärder med 0,9 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 0,2 tkr och var i nivå med föregående år då kostnaderna för snöröjning varit låga båda dessa år.

Kostnaderna för reparationer uppgick till 1,0 mkr vilket översteg förra årets kostnad, 0,5 mkr. Reparationer orsakade av vattenskador är den främsta anledningen till de ökade kostnaderna.

Aktiviteter avseende periodiskt underhåll har varit fler 2014 och inneburit en kostnad på 1,5 mkr jämfört med 0,5 mkr föregående år. Underhållskostnaderna omfattar målningen av fönster och portar, plåtarbeten, förbättringarna avseende butiksloken, putsning av fasad och satsningar på utemiljön som trädplantering och renovering av trappan.

De taxeburna kostnaderna, 2,6 mkr ligger på samma nivå som förra året. Däri ingår kostnaden för värme på 2,1 mkr. Övriga driftskostnader på 0,7 mkr inkluderar tomträttsavgäld och försäkringar. Fastighetsskatten ligger kvar på samma nivå, 0,8 mkr.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader, 0,7 mkr har ökat från 0,6 mkr 2013 då SBC:s biträde avseende den tekniska förvaltningen ökat. Personalkostnaden, 0,2 mkr ligger på samma nivå som föregående år.

Avskrivningskostnaden har ökat kraftigt för 2014 till 2,2 mkr jämfört 0,9 mkr för 2013. Anledningen är att avskrivningarna för 2014 har beräknats enligt den linjära avskrivningsmetoden och ej som tidigare år enligt en progressiv avskrivningsplan. Bokföringsnämnden beslutade 2014 att progressiva avskrivningsplaner ej längre får användas i bostadsrättsföreningar.

Räntekostnaden, 0,9 mkr har minskat från 2013 med 151 tkr. Den totala låneskulden uppgår till 27,2 mkr. Under året har lån uppgående till 19,8 mkr omsatts och i januari 2015 ytterligare 5,9 mkr. I samband med att lånen omförhandlats har offert tagits in från andra banker. Ingen förändring av långivare gjordes då Handelsbanken erbjöd konkurrensmässiga villkor. Omförhandlingarna samt de allmänt lägre räntenivåerna kommer att innebära betydligt lägre räntekostnader under 2015.

Likviditet, föreningens resultat före avskrivningar var negativt och uppgick till -556 tkr att jämföra med ett positivt utfall 2013 på 796 tkr. Förlusten har minskat de likvida tillgångarna med -556 tkr som i slutet av året uppgick till 3.409 tkr. Den tillfredställande likviditeten härrör sig till försäljningen av en hyresrätt 2012 för 5 mkr där 2 mkr ökade likviditeten och 3 mkr användes för amortering av de långfristiga lånen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014 **2013**

3 621 675 **5 947 681**

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	8 076 535	8 059 571
Finansiella intäkter	6 099	9 551
Minskning korta fordringar	0	61 567
Ökning av korta skulder	401 749	0

8 484 383 **8 130 689**

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	7 770 081	6 253 052
Finansiella kostnader	869 008	1 020 299
Ökning av korta fordringar	57 973	0
Minskning av föreningens lån	0	3 000 000
Minskning av korta skulder	0	183 344

8 697 061 **10 456 695**

KASSA VID ÅRETS SLUT

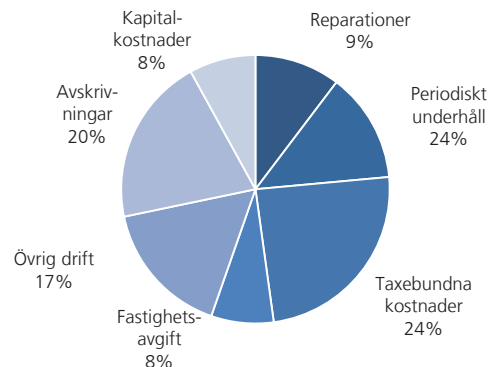
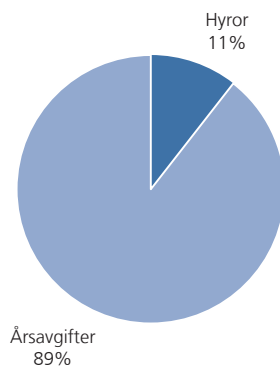
3 408 997 **3 621 675**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

-212 678 **-2 326 007**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Underhållsplan

Styrelsens arbete har präglats av arbetet med detaljplanera en långsiktig underhållsplan, med utgångspunkt från förslag till underhållsplan som togs fram 2012. Arbetet ska resultera i en slutlig underhållsplan samt en långsiktig finansieringsplan. För att kunna göra prioriteringar och avsätta medel för kommande underhåll har status och underhållskostnader bedömts för olika byggnadsdelar. Under året har detta skett för VA-anläggningar, påbörjats för tak och för putsfasader, samt för asfaltsytor.

Arbeten som utförts under året

Under året har fönsterpartierna på baksidan av 46-58, framsidan på 35-55, butiksbyggnaden 109 samt entréportar på 83-107, 111-129 och 147-159 renoverats. Därmed är samtliga portar nyrenoverade. Renovering och målning av fönster i området sker löpande årligen.

På butiksbyggnaden har kvarvarande plåtprofiler på fönsterkarmar avlägsnats och återställt till ursprunglig gestaltning. Glaspartierna mot gatan har bytts ut mot treglasfönster för ett varmare inomhusklimat. Källardörrarna vid 57 och 157 har bytts ut och en mer omfattande renovering och byte av stuprör har genomförts.

Som ett inledande projekt för fasadrenovering utfördes helputsning av fasaden på baksidan av 53-55 för att åtgärda fasadspäckor. Betongsockeln målades och inbrottssäkra glas installerades för källarförrådet.

I fem hus har reparationer av skador orsakade av inkommande vatten genomförts. I en kryppgrund där ett brustet avloppsrör reparerats har en fläkt och en ny ingångslucka installerats och grunden har tätats.

Utemiljö

Föreningen genomförde med god uppslutning två utemiljödagar den 10 maj respektive den 18 oktober. Gemensamma ytor har klippts och ansats, sly tagits bort, rensgaller vid stuprör tömts på löv. Utemiljödagarna bygger gemensam kunskap om hur föreningens utemiljö bäst vårdas och utvecklas och stärker samhörigheten i föreningen, samt begränsar kostnader för växtskötsel. Längledarna har ett särskilt ansvar för utemiljön kring sin länga och planerade och genomförde dagarna tillsammans med styrelsen. En familj anordnade ett mycket uppskattat café. För att ära arkitekten Léonie Geisendorf som ritade vårt område och som fyllde 100 år anordnades en arkitekturvandring den 10 maj.

En container för grovsopsavfall fanns på plats några dagar under hösten. En skadad grundplatta till en sopstation vid miljöstugan har bytts ut och alla behållare har spolats och tvättats ur. Trappan upp från miljöstugan till radhusen ovanför har renoverats.

Styrelsen har diskuterat insatser för att begränsa nedfall av barr och löv på taken som sätter igen hängrännor och orsakar vattenskalp ner på fasad.

Uthyrning

Föreningen har sex hyresgäster och av dessa har två lägenheter besiktigats till grund för underhållsinsatser. Omsättningen på parkeringsplatser har varit låg och det finns ett fåtal lediga platser för uthyrning.

Butiken har hyrts ut till boendes och gemensamma arrangemang, vilket har gett en hyresintäkt på 17 850 kr vilket motsvarar ca 51 dagshyror.

Kulturskydd

Föreningen har som fastighetsägare ett ansvar enligt plan- och bygglagen som förbjuder förvanskning av kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Stockholms Stadsmuseum har registrerat vårt område med en så kallad grön klassificering. För all bebyggelse gäller ett varsamhetskrav som innebär att bebyggelsens särart och karaktärsdrag ska tillvaratas vid ändring eller underhåll. Plan- och bygglagen gäller både exteriör och interiör, även om åtgärderna inte kräver bygglov. Stadsbyggnadskontorets arbete med så kallad Q-märkning för området är vilande. Syftet med arbetet var att ta fram en fördjupad detaljplan med information om hur man tar hand om husens exteriör, interiör och utemiljö.

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 i år deltagande av nio medlemmar och ledamöter från styrelsen. Styrelsen berättade om sitt arbete och besvarade frågor och noterade synpunkter från medlemmarna.

Gemensamma aktiviteter

Under året har traditionsenligt julgransplundring med fackeltåg genomförts i januari och en höstfest i september, båda arrangerade av länga 2.

Enskilda medlemmar har gjort viktiga insatser under året genom att bland annat administrera bokningar i gemensamhetslokal, klippa gräset på gemensamma ytor, underhålla skottkärror och byta lampor och städa i gemensamma utrymmen.

Händelser efter året

Arbetet med uppdatera underhållsplanen fortsätter samtidigt som prioriterade åtgärder planeras för takyskikt, fasader och markasfalt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 196 st
Förändring från föregående år: -1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	547	548	535
Hyror/m ² hyresrättsyta	924	926	847	889
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 087	2 087	2 318	2 318
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	7	8
Värmekostnad/m ² totalyta	163	168	169	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	78	90	81
Soliditet (%)	82	83	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 756	-147	-95	-1 401
Nettoomsättning (tkr)	8 059	8 057	8 050	7 914

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 756 348
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 197 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-624 981
summa ansamlad förlust	-7 579 053

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 431 305
-6 147 748

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 058 638	8 056 534
Övriga rörelseintäkter	Not 2	17 897	3 037
		8 076 535	8 059 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 754 939	-1 260 387
Driftkostnader	Not 4	-4 151 932	-4 248 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-681 545	-567 857
Personalkostnader	Not 6	-181 665	-176 129
Avskrivningar	Not 7	-2 199 894	-943 041
		-9 969 974	-7 196 093
RÖRELSERESULTAT		-1 893 440	863 478
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 099	9 551
Räntekostnader		-869 008	-1 020 299
		-862 909	-1 010 748
ÅRETS RESULTAT		-2 756 348	-147 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	160 046 990	162 240 272
Maskiner och inventarier	Not 9	15 979	22 592
		160 062 970	162 262 863
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 062 970	162 262 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2	17
SBC Klientmedel i SHB		2 018 768	0
Övriga fordringar		155 396	157 430
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	260 796	195 252
		2 434 962	352 699
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 390 229	1 398 423
SBC klientmedel i SHB		0	2 228 775
		1 390 229	3 627 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 825 191	3 979 896
SUMMA TILLGÅNGAR		163 888 161	166 242 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 524 970	140 524 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 855 642	1 767 859
		142 380 612	142 292 829
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-4 822 706	-4 587 652
Årets resultat		-2 756 348	-147 270
		-7 579 054	-4 734 923
SUMMA EGET KAPITAL		134 801 558	137 557 906
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 187 550	27 187 550
		27 187 550	27 187 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		615 711	256 562
Skatteskulder		82 823	72 891
Övriga kortfristiga skulder		81 806	40 998
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 118 713	1 126 853
		1 899 053	1 497 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 888 161	166 242 760
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	38 909 000	38 909 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120år	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	50år, 40år, 30år, 20år	50år, 40år, 30år, 20år
Värmeanläggning	30år	30år
Elanläggning	30år	30år
Fasad	30år	30år
Fönster	30år, 10år	30år, 10år
Tak	40år, 30år	40år, 30år
Markanläggning	15år	15år
Maskiner	5år	5år

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

Not 1	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	7 193 206	7 187 084
	Hyror bostäder	684 650	682 332
	Hyror lokaler	18 404	22 575
	Hyror parkering	162 378	164 542
		8 058 638	8 056 534

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	193	194
	Övriga intäkter	17 704	2 843
		17 897	3 037

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	17 500	9 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 109	44 235
	Snöröjning/sandning	94 683	123 346
	Städning enligt beställning	24 956	23 556
	Gård	2 573	507
	Serviceavtal	33 728	30 933
	Förbrukningsmateriel	1 656	3 269
	Fordon	2 955	0
		205 160	235 221
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	110 339	12 092
	Brf Lägenheter	171 734	96 900
	Sophantering/återvinning	15 250	5 294
	Källare	66 851	0
	Lås	12 594	3 470
	VVS	60 979	338 781
	Ventilation	28 286	14 815
	Elinstallationer	7 937	9 035
	Huskropp utvändigt	7 625	0
	Tak	90 703	0
	Fasad	3 813	0
	Fönster	42 705	7 581
	Balkonger/altaner	37 500	0
	Mark/gård/utemiljö	9 928	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 545	0
	Vattenskada	345 458	0
		1 013 247	487 968
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	277 138	0
	Källare	14 625	0
	VVS	0	93 750
	Huskropp utvändigt	110 000	195 220
	Fasad	209 480	0
	Fönster	785 226	132 188
	Mark/gård/utemiljö	140 063	116 041
		1 536 532	537 199
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 754 939	1 260 387

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	91 945	108 574
	Värme	2 146 017	2 201 787
	Vatten	283 710	275 120
	Sophämtning/renhållning	55 138	53 891
	Grovsopor	46 567	52 333
		2 623 377	2 691 705
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	106 515	98 000
	Självrisk	0	68 600
	Tomträttsavgäld	574 324	574 324
	Kabel-TV	29 836	29 840
		710 675	770 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	817 880	786 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 151 932	4 248 679

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Representation	600	0
	Medlemsinformation	7 177	4 057
	Tele och datakommunikation	10 268	5 678
	Juridiska åtgärder	0	12 125
	Inkassering avgift/hyra	3 000	3 000
	Hysesförluster	0	9 239
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	29 125
	Föreningskostnader	8 247	2 112
	Styrelseomkostnader	1 552	700
	Fritids och Trivselkostnader	3 720	30 796
	Förvaltningsarvode	235 942	230 370
	Förvaltningsarvoden övriga	185 615	0
	Administration	7 064	5 097
	Korttidsinventarier	0	5 013
	Konsultarvode	190 315	223 236
	Föreningsavgifter	0	7 310
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	0
		681 545	567 857

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 199	135 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	104	0
	Sociala kostnader	42 362	41 129
		181 665	176 129

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 388 282	104 389
	Förbättringar	777 295	804 335
	Markanläggning	27 705	27 705
	Maskiner	6 612	6 612
		2 199 894	943 041

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 672 609	167 672 609
	Utgående anskaffningsvärde	167 672 609	167 672 609
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 432 338	-4 495 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 193 282	-936 428
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 625 619	-5 432 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 046 990	162 240 272
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 841 000	82 841 000
	Taxeringsvärde mark	125 486 000	125 486 000
		208 327 000	208 327 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	208 327 000	208 327 000
		208 327 000	208 327 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 061	33 061
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 061	33 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 469	-3 857
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 612	-6 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 081	-10 469
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 980	22 592

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	102 095	97 233
Kabel-TV	7 450	7 459
Tomträttsavgäld	143 581	80 379
Webforum	0	4 580
Medlemsavgift SBC ek för.	7 670	0
Intäkter Lokalen	0	5 600
	260 796	195 251

Not 11 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	1 855 642	624 981	-537 198	1 767 859
S:a bundet eget kapital	142 380 612	624 981	-537 198	142 292 829
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 822 706	-624 981	389 928	-4 587 652
Årets resultat	-2 756 348	-2 756 348	147 270	-147 270
S:a ansamlad förlust	-7 579 054	-3 381 329	537 198	-4 734 923
S:a eget kapital	134 801 558	-2 756 348	0	137 557 906

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 767 859	1 142 878
Reservering enligt stadgar	624 981	624 981
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-537 198	0
Vid årets slut	1 855 642	1 767 859

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,590 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-01
Handelsbanken	1,730 %	6 525 685	6 525 685	2019-12-01
Stadshypotek AB	4,620 %	2 900 000	2 900 000	2015-01-30
Handelsbanken	2,260 %	2 900 000	2 900 000	2017-04-30
Handelsbanken	2,450 %	2 900 000	2 900 000	2018-04-30
Handelsbanken	2,580 %	1 500 000	1 500 000	2015-06-01
Handelsbanken	2,260 %	2 461 865	2 461 865	2017-04-30
Handelsbanken	3,630 %	3 000 000	3 000 000	2015-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 187 550	27 187 550	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		27 187 550	27 187 550	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

El	10 655	12 207
Värme	363 588	292 065
Sophämtning	0	24 639
Extern revisor	25 000	29 000
Ränta	86 474	110 280
Snöröjning	8 373	0
Konsultkostnad	0	22 063
Reparation ventilation	0	31 804
Självrisk	0	2 000
Förskottsviserade avgifter & hyror	624 623	602 795
	1 118 713	1 126 853

Styrelsens underskrifter

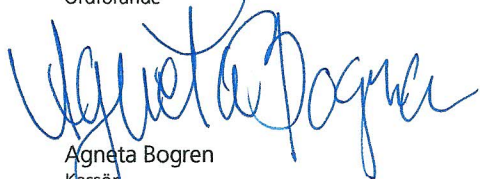
SKARPNÄCK den 5/5 2015



Peter Göransson
Ordförande



Suzanne Jackson
Sekreterare



Agneta Bogren
Kassör



Tobias Gullberg
Ledamot



Ludvig Månsson
Ledamot

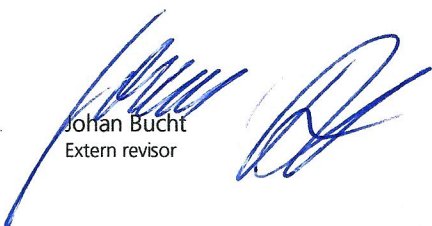


Sophia Norrman Winter
Ledamot



Karl Paulsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015



Johan Bucht
Extern revisor



Emma Östaker
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Org.nr 716421-9896

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2014.

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 2014-12-31 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.

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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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 vinst eller 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 2015-05-05



Johan Bucht
Auktoriserad revisor