

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Avsättning till fonden för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2048.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Olof Edblom	Ordförande
Olof Bendt	Vice ordförande
Indira Ghai	Sekreterare
Agneta Bogren	Kassör
Pernilla Eldblom	Ledamot
Mikael Nork	Ledamot
Katharina Persson	Ledamot

Christian Biller	Suppleant
Kris Johnson Jones	Suppleant
Cecilia Renmyr	Suppleant
Johan Bucht	Revisor

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht
Leif Skare
Emma Öståker
Malin Rosengård

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Sonora Revision
Sonora Revision

Valberedning

Alessandro Cadario
Peter Görasson
Andreas Rossander
Julia Spector
Lena Wranne

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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 115 småhus.

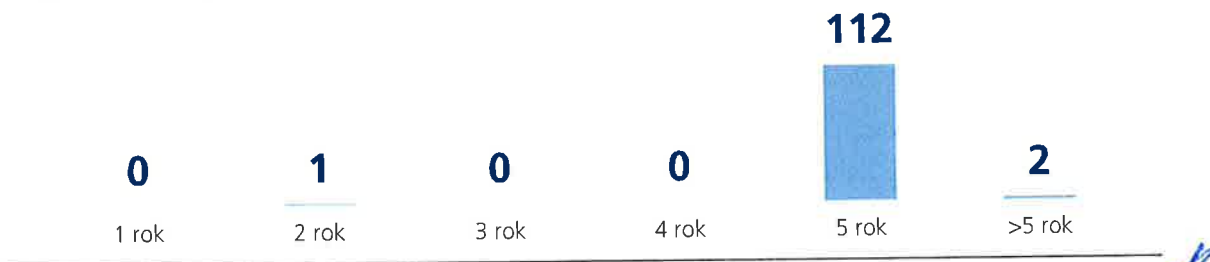
Fastigheternas värdeår är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Butiken	Gemensam central lokal för möten och aktiviteter
Källarlokal 55:an	Källarlokal för möten och förvaring

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2016 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspolning	2016	samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns
Fasadreparation steg 2	2016	reparation av spritputs, omfogning av tegelgavlar
Stödmurar	2016	reparationer
Byte skyltfönster Butiken	2014	byte till isolerglas
Hänggrännor och stuprör	2014 - 2015	reparationer och byten
Trappa renovering	2014	avser passage upp fr miljöstuga
Fasadreparation steg 1	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 - 2016	pågår löpande varje år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stenkistor, dagvatten	2017	två st som är igensatta
Asfalt, reparation	2017	skadade partier
Träd, nyplantering och underhåll	2017	löpande översyn årligen
Fasader	2017	steg 2 över flera år
Tak, ytskikt	2017	reparationer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
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 mkr och består av intäkter för månadsavgifter 7,2 mkr, hyror för lägenheter och lokal, 0,6 mkr samt avgifter för parkeringsplatser, 0,2 mkr. Ingen hyres- eller avgiftsjustering har gjorts under året.

Föreningens kostnader uppgick till 10 mkr inklusive avskrivningar på 2,2 mkr vilket gav ett resultat för året på -2 mkr. Föregående års resultat var -1,7 mkr och den främsta orsakerna till det lägre resultatet 2016 var utökade satsningar på fastigheternas underhåll.

Totala Driftskostnader uppgick till 6,5 mkr, en ökning med 0,2 mkr jämfört föregående år. Reparationskostnaden har legat på en lägre nivå än föregående år - 0,4 mkr och kostnaderna för snöröjningen har minskat något. Satsningar på främst husens fasader och utemiljön har ökat underhållskostnaderna med 0,3 mkr. Den sista etappen av fönsterrenoveringen har genomförts till en kostnad av 0,9 mkr, vilket legat något lägre än föregående år. Värmekostnaden som är föreningens största kostnad på 2,3 mkr ökade med 130 tkr. Avtalet med Com Hem trädde ikraft 2016, vilket gav nya driftskostnader på 0,1 mkr.

Övriga externa kostnader som uppgår till 0,6 mkr ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Arvoden till SBC för ekonomisk och teknisk förvaltning ingår här liksom kostnader för köpta konsulttjänster.

Personalkostnaden, 0,2 mkr, inkluderar ersättningen till styrelsen och ligger på samma nivå som föregående år.

Avskrivningskostnaden, 2,2 mkr ligger på samma nivå som föregående år.

Räntekostnaden, 0,5 mkr har minskat något som resultat av de bättre villkor som erhöles från banken 2015. Föreningens totala lån uppgår till 27 mkr.

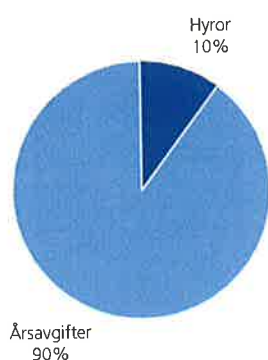
Föreningens likviditet har förbättrats då resultatet före avskrivningar var positivt, 156 tkr, och genom den handpenning som erhöles vid försäljningen av enbostadsrätt. Försäljningen slutfördes i januari 2017 då slutlikviden erhöles.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 4,60 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 786 723	3 408 997
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 035 423	8 106 549
Finansiella intäkter	1 412	1 543
Minskning kortfristiga fordringar	5 891	0
Ökning av kortfristiga skulder	460 503	64 030
	8 503 229	8 172 122
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 352 856	7 147 904
Finansiella kostnader	527 957	547 020
Ökning av kortfristiga fordringar	0	99 471
	7 880 813	7 794 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 409 140	3 786 723
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	622 417	377 726

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Underhållsplan

Styrelsens arbete med underhållsplanen har fortsatt. Utgångspunkten har varit det utkast som togs fram 2012, där status och underhållskostnader för olika byggnadsdelar förtecknats. Upptagna poster i underhållsplanen bedöms och värderas kontinuerligt. Underhållsplanen ligger från och med 2017 till grund för föreningens långsiktiga finansieringsplan.

Underhåll som utförts under året

Renoveringen och målningen av fönster och dörrpartier har fortsatt. Under året har fönster och altandörrar till baksidan av längorna 71–81, 70–92 och 94–108 målats. Inför 2017 är ingen fönsterrenovering planerad.

Den fasadrenovering, som inleddes 2014 med en omputsning av fasaden på baksidan av lägenheterna 53–55, har återupptagits. Skador i spritputsen på fasaderna till längorna 57–69 och 145–131 har reparerats. Tegelgavlarna till samma längor har också fogats om. Likaså har gavlarna till lägenheterna 94, 119 och 147 fogats om.

Föreningens avloppstammar har spolats och besiktigats. Besiktningen visade att våra avloppstammar är i relativt gott skick. Godstjockleken mättes till drygt 4 millimeter, vilket motsvarar tjockleken hos nyinstallerade rör.

Utemiljö och sopsystem

Föreningen har som vanligt haft gemensamma utemiljödagar både vår och höst då de boende tillsammans har gjort fint i området.

Under året har nio nya träd planterats på föreningens mark. De nyplanterade träden har i stort sett rotat sig väl. Därutöver har även kontinuerligt underhåll och översyn av föreningens träd utförts.

En del problem med sopsystemet har konstaterats, och föreningen har tvingats göra en del reparationer.

Hyresrätter och parkeringsplatser

Vid årets ingång hade föreningen sex hyreslägenheter. Under året har föreningen upplåtit en av dem med bostadsrätt, dvs. sålt den. Efter försäljningen har föreningen fem hyresrätter kvar.

Föreningen upplåter också parkeringsplatser till de boende. Efterfrågan på platserna har ökat under året och i dag är det kö till föreningens parkeringsplatser.

Kulturskydd

Stockholms Stadsmuseum har pekat ut vårt radhusområde som en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Föreningen har som fastighetsägare ett ansvar för att den miljön inte förvanskas. Enligt plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas vid ändring eller underhåll. Detta gäller både exteriör och interiör, och även om åtgärderna inte kräver bygglov. Under 2016 har Samfundet S:t Erik uppmärksammat vårt område med en kulturhusskylt på fasaden till gamla mjölkbutiken. Skylten beskriver radhusen på Riksrådsvägen som "ett av Stockholms mest uppmärksammade radhusområden från efterkrigstiden."

Den 7 och 8 oktober bjöd evenemanget Open House in allmänheten till guidade visningar av Stockholms mest spännande byggnader och platser. I samband med detta visades föreningens radhus och område vid fem guidade visningar.

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 femte året i rad genomförde styrelsen i januari Riksrådsforum, ett årligt öppet möte med deltagande av medlemmar och ledamöter från styrelsen. Styrelsen berättade om sitt arbete och besvarade frågor och noterade synpunkter från medlemmarna.

Under hösten drogs en fiber för internettrafik till den förskola som är under byggnad på Kanslersvägen. Det företag som genomförde arbetet fick tillgång till våra krypprunder mot gentjänsten att de förberedde anslutningsmöjligheter åt föreningen. När avtalet med nuvarande bredbandsleverantör löper ut, kommer föreningen att ha goda möjligheter att välja leverantör och nå ett fördelaktigare avtal.

Föreningens styrelse har under året arbetat med digitala lösningar för det interna arbetet. Avsikten har bland annat varit att skapa bättre spårbarhet i styrelsens ärenden och att underlätta samarbetet.

Gemensamma aktiviteter

Den traditionsenliga julgransplundringen med fackeltåg genomfördes i januari, och den lika traditionsenliga höstfesten ägde rum i september. Butiken har under året använts för gemensamma aktiviteter och har också hyrts ut till de boende.

Händelser efter årets utgång

Försäljningen av den under 2016 ombildade hyresrätten till bostadsrätt slutfördes under januari 2017. Överskottet av försäljningen kommer att bidra till amortering av föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 205 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 201 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	548	547	547
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 007	944	924	926
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 051	2 069	2 069	2 069
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	7	8
Värmekostnad/m ² totalyta	177	167	163	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	42	66	78
Soliditet (%)	82	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 997	-1 740	-2 756	-147
Nettoomsättning (tkr)	8 024	8 080	8 059	8 057

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

Förändringar 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	733 858	733 857	-1 049 317	1 049 318
S:a bundet eget kapital	141 258 828	733 857	-1 049 317	141 574 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 197 528	-733 857	-690 941	-6 772 730
Årets resultat	-1 997 403	-1 997 403	1 740 258	-1 740 258
S:a ansamlad förlust	-10 194 931	-2 731 260	1 049 317	-8 512 988
S:a eget kapital	131 063 896	-1 997 403	0	133 061 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 997 403
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 463 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-733 857
summa balanserat resultat	-10 194 930

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

733 857
-9 461 073

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 024 002	8 080 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 421	26 433
Summa rörelseintäkter		8 035 423	8 106 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 556 528	-6 342 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-621 670	-635 868
Personalkostnader	Not 6	-174 658	-169 673
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 153 426	-2 153 426
Summa rörelsekostnader		-9 506 281	-9 301 329
RÖRELSERESULTAT		-1 470 858	-1 194 780
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 412	1 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 957	-547 020
Summa finansiella poster		-526 545	-545 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 997 403	-1 740 258
ÅRETS RESULTAT		-1 997 403	-1 740 258

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	155 753 364	157 900 177
Maskiner och inventarier	Not 9	2 755	9 367
Summa materiella anläggningstillgångar		155 756 119	157 909 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 756 119	157 909 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		318	5 541
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 168 367	2 551 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	367 500	358 650
Summa kortfristiga fordringar		3 536 185	2 915 909
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 382 729	1 386 479
Summa kassa och bank		1 382 729	1 386 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 918 914	4 302 388
SUMMA TILLGÅNGAR		160 675 033	162 211 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 524 970	140 524 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	733 858	1 049 318
Summa bundet eget kapital		141 258 828	141 574 288
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 197 528	-6 772 730
Årets resultat		-1 997 403	-1 740 258
Summa fritt eget kapital		-10 194 931	-8 512 988
SUMMA EGET KAPITAL		131 063 896	133 061 299
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 187 550	27 187 550
Summa långfristiga skulder		27 187 550	27 187 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		596 465	826 262
Skatteskulder		27 688	24 781
Övriga skulder		630 200	66 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 169 234	1 045 937
Summa kortfristiga skulder		2 423 586	1 963 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 675 033	162 211 933

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120år	120år
Fastighetsförbättringar	50år, 40år, 33år, 20år	50år, 40år, 33år, 20år
Värmeanläggning	33år	33år
Elanläggning	33år	33år
Fasad	33år	33år
Fönster	33år, 10 år	33år, 10år
Tak	40år, 33år	40år, 33år
Markanläggning	15år	15år
Maskiner	5år	5år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 187 683	7 198 729
Hyror bostäder	645 399	695 224
Hyror lokaler	6 168	23 106
Hyror parkering	173 150	162 862
Gemensamhetslokal	11 400	0
Öresutjämning	202	195
	8 024 002	8 080 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	9 946	25 633
Övriga intäkter	1 475	800
	11 421	26 433

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 528	0
	Fastighetsskötsel beställning	6 669	4 301
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 000	26 122
	Snöröjning/sandning	71 683	152 819
	Städning enligt beställning	0	32 169
	Sotning	499	0
	Gemensamma utrymmen	8 136	8 917
	Gård	2 044	2 672
	Serviceavtal	21 774	31 783
	Förbrukningsmateriel	1 848	1 432
	Störningsjour och larm	2 260	0
	Fordon	11 598	2 833
		185 039	263 048
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 713	0
	Hyseslägenheter	0	184 529
	Brf Lägenheter	9 054	3 000
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Tvättstuga	7 363	0
	Sophantering/återvinning	31 613	0
	Entré/trapphus	23 136	0
	Lås	2 608	21 994
	VVS	43 029	10 184
	Värmeanläggning/undercentral	14 302	1 063
	Ventilation	11 488	34 960
	Elinstallationer	4 442	95 018
	Huskropp utvändigt	2 996	0
	Tak	28 025	34 074
	Fasad	0	4 415
	Balkonger/altaner	3 813	19 700
	Mark/gård/utemiljö	0	112 205
	Skador/klotter/skadegörelse	6 575	0
	Vattenskada	124 298	147 679
		319 455	669 121
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	48 813
	Gemensamma utrymmen	0	12 607
	Sophantering/återvinning	0	22 000
	Källare	7 125	14 750
	Lås	2 863	0
	Stambyte	93 750	0
	Huskropp utvändigt	51 375	0
	Fasad	284 320	0
	Fönster	929 578	1 027 373
	Mark/gård/utemiljö	94 250	18 625
		1 463 261	1 144 168
	Taxebundna kostnader		
	El	98 256	100 883
	Värme	2 322 385	2 191 883
	Vatten	323 206	301 655
	Sophämtning/renhållning	101 923	71 587
	Grovsopor	14 250	43 637
		2 860 020	2 709 645

Övriga driftkostnader		
Försäkring	181 169	117 128
Tomträttsavgäld	574 324	574 324
Kabel-TV	149 928	29 800
	905 421	721 252
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	823 332	835 130
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 556 528	6 342 363

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	6 810	6 964
	Tele- och datakommunikation	5 826	1 187
	Juridiska åtgärder	5 563	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	5 800
	Hysesförluster	2	22 443
	Övriga förluster	0	5 587
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	25 625
	Föreningskostnader	18 006	5 406
	Styrelseomkostnader	0	6 870
	Fritids- och trivselkostnader	26 200	42 998
	Förvaltningsarvode	271 377	254 923
	Förvaltningsarvoden övriga	31 414	84 991
	Administration	7 616	4 402
	Korttidsinventarier	7 684	0
	Konsultarvode	203 677	161 002
	Föreningsavgifter	7 670	7 670
		621 670	635 868

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 900	129 430
	Sociala kostnader	41 758	40 243
		174 658	169 673

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 388 282	1 388 282
	Förbättringar	730 826	730 826
	Markanläggning	27 705	27 705
	Maskiner	6 612	6 612
		2 153 426	2 153 426

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-9 772 432	-7 625 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 146 813	-2 146 813
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 919 246	-9 772 432
	Planenligt restvärde vid årets slut	155 753 364	157 900 177
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 227 000	82 841 000
	Taxeringsvärde mark	158 392 000	125 486 000
		244 619 000	208 327 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	244 619 000	208 327 000
		244 619 000	208 327 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-23 694	-17 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 612	-6 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 306	-23 694
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 755	9 367

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	141 956	151 474
	Klientmedel hos SBC	3 026 411	2 400 244
		3 168 367	2 551 718

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	174 151	165 337
	Kabel-TV	37 518	37 482
	Tomträttsavgäld	143 581	143 581
	Webforum	4 580	4 580
	Medlemsavgift SBC ek för.	7 670	7 670
		367 500	358 650

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 049 318	1 855 642
	Reservering enligt stadgar	733 857	624 981
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 049 317	-1 431 305
	Vid årets slut	733 858	1 049 318

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,590 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-01
	Handelsbanken	2,450 %	2 900 000	2 900 000	2018-04-30
	Handelsbanken	2,260 %	2 461 865	2 461 865	2017-04-30
	Handelsbanken	2,260 %	2 900 000	2 900 000	2017-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,730 %	6 525 685	6 525 685	2019-12-01
	Handelsbanken	1,280 %	2 900 000	2 900 000	2018-01-30
	Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		27 187 550	27 187 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			27 187 550	27 187 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 187 550 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

38 909 000

2015-12-31

38 909 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Händelser efter året

Försäljningen av den under 2016 med bostadsrätt upplåtna hyresrätten har slutförts. Samtidigt har också en av våra kvarvarande lägenheter bytt hyresgäster.

Prioriterat för 2017 förväntas vara fortsatt renovering av fasader och en uppstart av renoveringen av takens ytskikt.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

El
Värme
Extern revisor
Arvoden
Sociala avgifter
Ränta
Förskottsaviserade avgifter & hyror

2016-12-31

16 791

339 287

26 000

66 450

20 879

63 186

636 641

1 169 234

2015-12-31

18 217

314 600

26 000

0

0

62 181

624 939

1 045 937

Styrelsens underskrifter

SKARPNÄCK den 18 / 4 2017



Olof Edblom
Ordförande



Indira Ghai
Sekreterare



Pernilla Eldblom
Ledamot



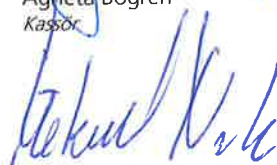
Katharina Persson
Ledamot



Olof Bendt
Vice ordförande



Agneta Bogren
Kassör



Mikael Nork
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2017



Johan Bucht
Extern revisor



Emma Oståker
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för år 2016. 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat [och kassaflöde] för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

[Annan information än årsredovisningen]

Det är [styrelsen] som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av [rapport X (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna)].

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min (vår) revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.]

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har

något realistiskt alternativ till att göra något av detta. [För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten."]

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

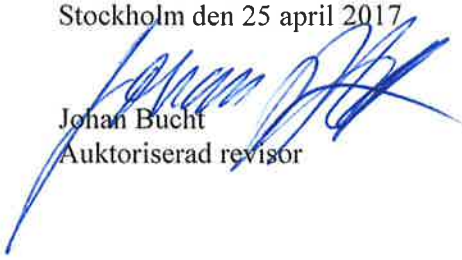
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha

särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2017



Johan Bucht
Auktoriserad revisor

