



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Riksrådsvägen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt 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 2017 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 12.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se not 13.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2009-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Olof Edblom	Ordförande
Agneta Bogren	Ledamot
Kris Johnson Jones	Ledamot
Rikard Linde	Ledamot
Karin Moberg	Ledamot
Katharina Persson	Ledamot
Cecilia Renmyr	Ledamot

Sebastian Elfors	Suppleant
Ida Holmgren	Suppleant
Katarina Tallhage	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht
Leif Skarle
Emma Öståker
Malin Rosengård

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Sonora Revision
Sonora Revision

Valberedning

Tomas Westblom
Fredrik Green
Peter Göransson
Matilda Månsson
Andreas Rosander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

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 Gjensidige.

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

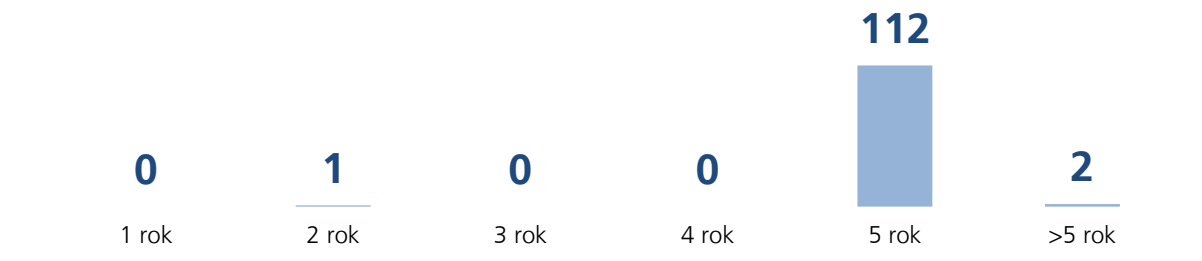
Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 115 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1956.

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

Butiken

Källarlokal 55:an

Kommentar

Gemensam central lokal för möten och aktiviteter

Källarlokal för möten och förvaring

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2017 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspölning	2016	samtliga avlopp utspolade till tomtgräns
Fasadreparation steg 2	2016	Reparation av spritputs, omfogning av tegelgavlar
Stödmurar	2016	Reparationer
Byte skyltfönster Butiken	2014	byte till isolerglas
Hängrännor 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	stigarledning och elstammar
Takreparationer steg 1	2004 - 2007	pilotprojekt, byte två tak
Fönsterrenoveringar	2001 - 2015	pågår löpande varje år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfalt, reparation	2018	skadade partier
Fönsterrenoveringar	2018	åtgärda skadade detaljer
Sotning av kökskanal	2018	samtliga hus, imkanal
Fasader	2018	steg 2, fortsättning
Tak, ytskikt	2018	nyläggning, reparationer
Träd, nyplantering och underhåll	2018	löpande översyn årligen

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 Ventilationsservice AB
Värmecentral	AB Energiekonomi
Underhåll gångar vinter	Svensk Markservice
Takskottning och rensning av hängrännor	Fastighetskonsulterna
Försäkring	Gjensidige Försäkring
Tomträttsavgift	Stockholms Stad
Värme	Fortum Värme
Återvinning	SUEZ Recycling

Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8,3 mnkr och består av intäkter för månadsavgifter med 7,5 mnkr, hyror för lägenheter och lokaler med 0,6 mnkr och avgifter för parkeringsplatser med 0,2 mnkr. Månadsavgifterna höjdes med 4,6 procent 2017-04-01 för att täcka den genomsnittliga underhållskostnaden beräknad utifrån föreningens Underhållsplan. Detta har bidragit till att intäkterna från månadsavgifterna har ökat i förhållande till 2016.

Föreningens kostnader uppgick till 9,2 mnkr inklusive avskrivningar på 1,9 mnkr, vilket gav ett resultat för året på -0,9 mnkr inklusive avskrivningar. Om man bortser från avskrivningarna har verksamheten gett ett överskott på 1 mnkr. Föregående års resultat inklusive avskrivningar var på -2 mnkr. Skillnaden mellan åren beror framför allt på att periodiskt underhåll har varit lägre än planerat.

Driftskostnaderna uppgick till 6,1 mnkr, en minskning med 0,4 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror framför allt på att mindre periodiskt underhåll har genomförts jämfört med året innan, då bland annat större fönster- och fasadrenoveringar genomfördes. Fastighetskostnaderna har ökat med knappt 0,1 mnkr till följd av ökade kostnader för snöröjning. Kostnaderna för reparationer har ökat, med knappt 0,7 mnkr (se vidare Händelser under året nedan). De taxebundna kostnaderna ligger på ungefär samma nivå som tidigare år. Här återfinns föreningens största kostnad, som är kostnaden för värme. Denna uppgår liksom året innan till 2,3 mnkr.

Övriga externa kostnader uppgick till 0,5 mnkr, vilket är en minskning med ca 0,1 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror framför allt på minskade kostnader för konsultarvoden, till följd av att färre underhållsprojekt har genomförts.

Personalkostnaderna, som utgörs av arvode till styrelsen, ligger på samma nivå som tidigare.

Avskrivningskostnaden ligger på drygt 1,9 mnkr, vilket är 0,2 mnkr lägre än föregående år. Det beror på att en del fastighetsförbättringar nu är helt avskrivna.

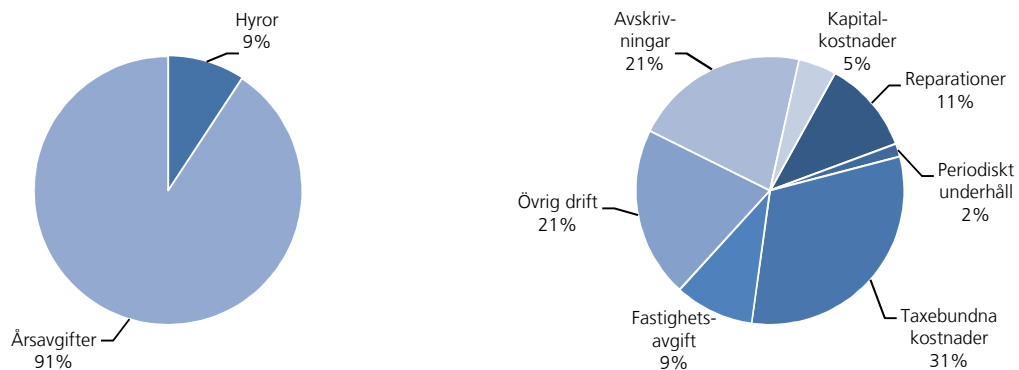
Räntekostnaden för föreningens lån har minskat från 0,5 till 0,4 mnkr. Det beror på att överskottet från försäljningen av den under 2016 ombildade hyresrätten användes för amortering av föreningens lån, vilket sänkte lånenivån från 27 mnkr till 20 mnkr.

Föreningens likviditet har förbättrats med 0,3 mnkr då resultatet före avskrivningar var positivt, +1 mnkr. Ersättningen som erhöles vid försäljningen av bostadsrätten har använts till amortering av lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 409 140	3 786 723
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 274 238	8 035 423
Finansiella intäkter	217	1 412
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 891
Medlemsinsatser	6 850 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	460 503
	15 124 455	8 503 229
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 813 170	7 352 856
Finansiella kostnader	423 088	527 957
Ökning av kortfristiga fordringar	4 476	0
Minskning av långfristiga skulder	6 961 865	0
Minskning av kortfristiga skulder	594 962	0
	14 797 561	7 880 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 736 034	4 409 140
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	326 894	622 417

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal för tomrättsavgift

Föreningen har i början av år 2017 skrivit ett 20-årigt tomrättsavtal med Stockholms stad. Avtalet börjar gälla 1 juli 2018 och innebär en ökad årlig kostnad med 210 000 kr, jämfört med kostnadsnivån 2017. Avgiften kommer att vara reducerad under de första två åren. Trots att avtalet innebär en avgiftsökning, vill styrelsen ändå betona att avtalet får anses som mycket förmånligt.

Underhållsplan

Skötseln av föreningens fastigheter och mark planeras med hjälp av vår underhållsplan. Utgångspunkten är det dokument som togs fram 2012, där status och underhållskostnader för utemiljö och olika byggdelar förtecknats. Styrelsens arbete med underhållsplanen sker löpande och den uppdateras när underhåll genomförs eller när nya beslut tas om kommande underhållsarbeten. Underhållsplanen ligger också till grund för föreningens långsiktiga finansieringsplan.

Arbeten som utförts under året

Den entreprenör som hade anlitats för att under 2017 renovera våra fasader hade inte möjlighet att utföra planerat arbete. Ett avtal har i stället tecknats för att under 2018 renovera alla fasader med brister. På senhösten gjordes en översyn av skicket på fönsterbågar och fönsterkarmar. Efter den senaste målningen bedöms de vara i gott skick med endast mindre brister, som kommer att åtgärdas under 2018.

Takens ytskikt behöver renoveras. Styrelsen har påbörjat en undersökning av hur ett sådant arbete bäst bör genomföras.

I två lägenheter har föreningen genomfört reparationer av innertak. I en av de lägenheterna var den avgörande orsaken inträngning av regnvatten genom ett sprucket avluftningsrör. Vid slutet av året uppdagades liknande skador i ytterligare två lägenheter. I husgrunden under en av föreningens lägenheter har man uppmätt förhöjda fuktkvoter och föreningen arbetar med att förbättra dräneringen där.

En inventering av behovet av ny asfaltering av föreningens gångvägar har genomförts.

Utemiljö

Som vanligt har föreningen haft gemensamma utemiljödagar både vår och höst, då de boende tillsammans har gjort fint i området. Under året har även kontinuerligt underhåll och översyn av föreningens träd utförts; framförallt har tallarna beskurits och vid behov stagats upp.

En reviderad utemiljöpolicy färdigställdes och publicerades under året. Avsikten med utemiljöpolicyn är att den ska vara till hjälp för de boende som planerar att göra förändringar av sina trädgårdar eller uteplatser. Dessutom har det under året också skett en inventering av eftersatta grönområden inom föreningen.

Hyresgäster och parkeringsplatser

Vid början av året erhöll föreningen slutlig försäljningslikvid för den år 2016 ombildade hyresrätten. Föreningen har därmed 5 hyreslägenheter. Under året har en av dem bytt hyresgäster.

Efterfrågan på de parkeringsplatser som föreningen upplåter till sina medlemmar har ökat. Styrelsen har under året börjat undersöka möjligheterna till att förbättra möjligheterna att ladda elbilar vid våra parkeringsplatser.

Efter beslut på årsmötet har en cykelställsgrupp bildats. Den har till uppgift att undersöka de boendes behov av cykelparkeringar samt att komma med förslag på hur områdets framtida cykelparkeringar skulle kunna se ut och var dessa kan placeras.

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 utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas vid ändring eller underhåll. Det här gäller både exteriör och interiör, och även om åtgärderna inte kräver bygglov. Vid bedömning av medlems önskan om ombyggnation har styrelsen haft detta som grund.

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 sjätte året i rad genomförde styrelsen Riksrådsforum, ett årligt öppet möte med deltagande av medlemmar och ledamöter från styrelsen. Detta år hade styrelsen bjudit in bebyggelseantikvarie Vicki Wenander, som beskrev hur man kan tänka och gå till väga när man ska planera underhåll av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. Styrelsen berättade också om sitt arbete, besvarade frågor och noterade synpunkter från medlemmarna.

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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 201

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 202

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	542	548	547
Hyror/m ² hyresrättsyta	906	1 007	944	924
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 526	2 051	2 069	2 069
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	177	177	167	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	40	42	66
Soliditet (%)	86	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-909	-1 997	-1 740	-2 756
Nettoomsättning (tkr)	8 269	8 024	8 080	8 059

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	130 852 500	1 197 000	0	129 655 500
Upplåtelseavgifter	16 522 470	5 653 000	0	10 869 470
Fond för yttre underhåll	733 857	733 857	-733 857	733 858
S:a bundet eget kapital	148 108 827	7 583 857	-733 857	141 258 828
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 194 931	-733 857	-1 263 546	-8 197 528
Årets resultat	-909 322	-909 322	1 997 403	-1 997 403
S:a ansamlad förlust	-11 104 253	-1 643 179	733 857	-10 194 931
S:a eget kapital	137 004 574	5 940 678	0	131 063 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-909 322
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 461 073
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-733 857
summa balanserat resultat	-11 104 252

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

199 084
-10 905 168

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 268 738	8 024 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 500	11 421
Summa rörelseintäkter		8 274 238	8 035 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 119 651	-6 556 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 890	-621 670
Personalkostnader	Not 6	-176 628	-174 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 947 520	-2 153 426
Summa rörelsekostnader		-8 760 690	-9 506 281
RÖRELSERESULTAT		-486 452	-1 470 858
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217	1 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 088	-527 957
Summa finansiella poster		-422 871	-526 545
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-909 322	-1 997 403
ÅRETS RESULTAT		-909 322	-1 997 403

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	153 808 599	155 753 364
Maskiner och inventarier	Not 9	0	2 755
Summa materiella anläggningstillgångar		153 808 599	155 756 119
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 808 599	155 756 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18	318
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 519 138	3 168 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	352 149	367 500
Summa kortfristiga fordringar		3 871 305	3 536 185
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 378 979	1 382 729
Summa kassa och bank		1 378 979	1 382 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 250 284	4 918 914
SUMMA TILLGÅNGAR		159 058 883	160 675 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 374 970	140 524 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	733 857	733 858
Summa bundet eget kapital		148 108 827	141 258 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 194 931	-8 197 528
Årets resultat		-909 322	-1 997 403
Summa fritt eget kapital		-11 104 253	-10 194 931
SUMMA EGET KAPITAL		137 004 574	131 063 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 525 685	27 187 550
Summa långfristiga skulder		11 525 685	27 187 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 700 000	0
Leverantörsskulder		526 594	596 465
Skatteskulder		59 313	27 688
Övriga skulder		0	630 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 242 717	1 169 234
Summa kortfristiga skulder		10 528 624	2 423 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 058 883	160 675 033

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	50 år, 40 år 33 år, 20 år	50 år, 40 år 33 år, 20 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Elanläggning	33 år	33 år
Fasad	33 år	33 år
Fönster	33 år, 10 år	33 år, 10 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	7 487 568	7 187 683
Hyror bostäder	579 673	645 399
Hyror lokaler	6 251	6 168
Hyror parkering	179 775	173 150
Gemensamhetslokal	15 350	11 400
Öresutjämning	121	202
	8 268 738	8 024 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	9 946
Övriga intäkter	5 500	1 475
	5 500	11 421

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	11 528
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 669
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 000	47 000
	Snöröjning/sandning	163 713	71 683
	Städning enligt beställning	8 529	0
	Sotning	0	499
	Gemensamma utrymmen	2 063	8 136
	Sophantering	15 500	0
	Gård	2 044	2 044
	Serviceavtal	22 832	21 774
	Förbrukningsmateriel	1 580	1 848
	Störningsjour och larm	0	2 260
	Fordon	10 447	11 598
		258 707	185 039
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 713
	Hyreslägenheter	9 498	0
	Brf Lägenheter	0	9 054
	Tvättstuga	0	7 363
	Sophantering/återvinning	30 190	31 613
	Entré/trapphus	3 986	23 136
	Lås	3 297	2 608
	VVS	26 570	43 029
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 302
	Ventilation	5 116	11 488
	Elinstallationer	17 835	4 442
	Huskropp utvändigt	0	2 996
	Tak	18 635	28 025
	Balkonger/altaner	0	3 813
	Skador/klotter/skadegörelse	4 256	6 575
	Vattenskada	875 257	124 298
		994 640	319 455
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	11 813	0
	Hyreslägenheter	126 596	0
	Källare	0	7 125
	Lås	0	2 863
	Stambyte	0	93 750
	Huskropp utvändigt	0	51 375
	Tak	41 050	
	Fasad	0	284 320
	Fönster	0	929 578
	Mark/gård/utemiljö	19 625	94 250
		199 084	1 463 261
	Taxebundna kostnader		
	El	109 575	98 256
	Värme	2 320 964	2 322 385
	Vatten	354 564	323 206
	Sophämtning/renhållning	85 183	101 923
	Grovsopor	0	14 250
		2 870 286	2 860 020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	188 590	181 169
	Tomträttsavgäld	574 324	574 324
	Kabel-TV	150 015	149 928
		912 929	905 421

Fastighetsskatt/Kommunal avgift		884 005	823 332
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 119 651	6 556 528
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	5 561	6 810
	Tele- och datakommunikation	12 201	5 826
	Juridiska åtgärder	0	5 563
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 700
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	29 125	28 125
	Föreningskostnader	9 441	18 006
	Fritids- och trivselkostnader	28 059	26 200
	Förvaltningsarvode	278 800	271 377
	Förvaltningsarvoden övriga	31 798	31 414
	Administration	6 072	7 616
	Korttidsinventarier	14 378	7 684
	Konsultarvode	90 360	203 677
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	7 670
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	0
		516 890	621 670
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	134 400	132 900
	Sociala kostnader	42 228	41 758
		176 628	174 658
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 388 282	1 388 282
	Förbättringar	528 778	730 826
	Markanläggning	27 705	27 705
	Maskiner	2 755	6 612
		1 947 520	2 153 426

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-11 919 246	-9 772 432
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 944 765	-2 146 813
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 864 010	-11 919 246
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 808 599	155 753 364
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 227 000	86 227 000
	Taxeringsvärde mark	158 392 000	158 392 000
		244 619 000	244 619 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	244 619 000	244 619 000
		244 619 000	244 619 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-30 306	-23 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 755	-6 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 061	-30 306
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 755
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	142 017	141 956
	Klientmedel hos SBC	3 357 055	3 026 411
	Fordringar	20 066	0
		3 519 138	3 168 367

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	158 828	174 151
	Kabel-TV	37 490	37 518
	Tomträttsavgäld	143 581	143 581
	Webbforum	4 580	4 580
	Medlemsavgift SBC ek för.	7 670	7 670
		352 149	367 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	733 858	1 049 318
	Reservering enligt stadgar	733 857	733 857
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-733 857	-1 049 317
	Vid årets slut	733 857	733 858

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	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	0,000 %	0	2 461 865	Löst
	Handelsbanken	1,150 %	2 900 000	2 900 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,000 %	0	3 000 000	Löst
	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	0,000 %	0	1 500 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		20 225 685	27 187 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 700 000	0	
			11 525 685	27 187 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 225 685 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		38 909 000	38 909 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

El	16 926	16 791
Värme	344 138	339 287
Extern revisor	26 000	26 000
Arvoden	67 200	66 450
Sociala avgifter	21 114	20 879
Ränta	40 904	63 186
Avgifter och hyror	726 435	636 641
	1 242 717	1 169 234

Styrelsens underskrifter

SKARPNÄCK den 9 / 4 2018



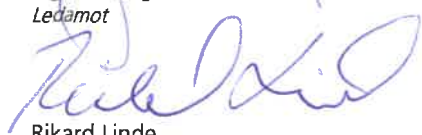
Olof Edblom
Ordförande



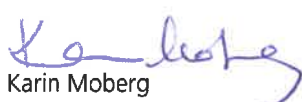
Agneta Bogren
Ledamot



Kris Johnson Jones
Ledamot



Rikard Linde
Ledamot



Karin Moberg
Ledamot



Katharina Persson
Ledamot



Cecilia Renmyr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2018



Johan Bücht
Auktoriserad revisor



Emma Öståker
Intern revisor

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

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 2017. 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 31 december 2017 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.

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 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.

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

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, förfälskning, 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 2017 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.

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

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:

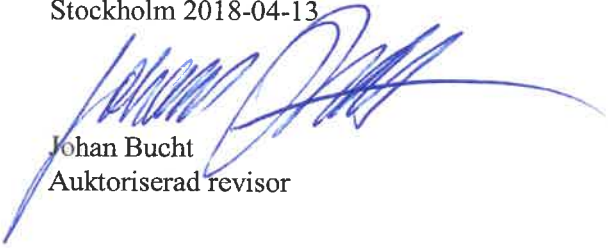
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2018-04-13



Johan Bucht

Auktoriserad revisor