



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Riksrådsvägen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2050.
- 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 fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade 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

Sebastian Elfors	Ordförande
Rikard Linde	Vice ordförande
Karin Moberg	Kassör
Martin Ragnevad	Ledamot
Lotta Wersäll	Ledamot
Sara Villius	Ledamot
Anders Österholm	Ledamot

Jens Almström	Suppleant
Andreas Laestadius	Suppleant
Franz Wennberg	Suppleant

Avgår i förtid efter ett år.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sebastian Elfors, Karin Moberg och Franz Wennberg.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Beatrice Fejde
Michael Christensson
Emma Öståker
Per Ahrdenberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Sonora Revision
Sonora Revision

Valberedning

Fredrik Gren
Peter Göransson
Kris Johnson Jones
Cecilia Renmyr
Thomas Westblom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

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.

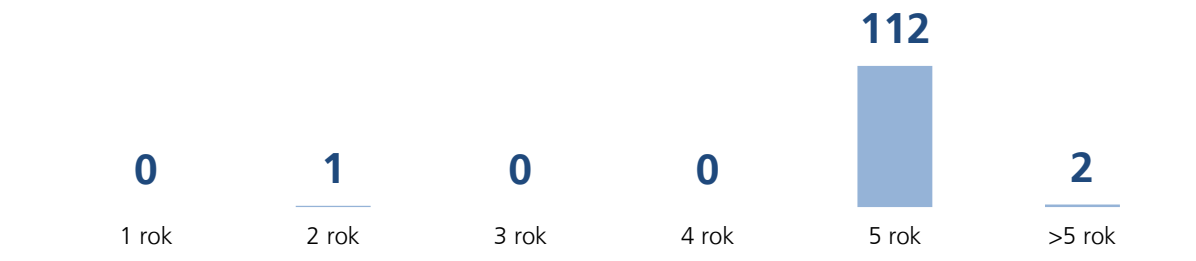
Fastigheternas värdeår är 1956.

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

Butiken i Riksrådsvägen 109
Källarlokal under Riksrådsvägen 55

Kommentar

Gemensam central lokal för möten och aktiviteter.
Källarlokal för möten och förvaring.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadreparation steg 3	2018	Reparation av puts.
Takreparationer steg 4	2018	Undersökning länga, vidareutvecklad åtgärdsmetod med konsult.
Asfaltering steg 1	2018	Analys av asfalteringsbehov, plan upprättad.
Avloppsspolning	2016	Samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns.
Fasadreparation steg 2	2016	Reparation av spritputs, omfogning av tegelgavlar.
Stödmurar	2016	Diverse reparationer.
Hängrännor och stuprör	2014 - 2018	Reparationer och byten.
Trappa renovering	2014	Avser passage upp från miljöstuga.
Byte skyltfönster Butiken	2014	Byte till isolerglas.
Fasadreparation steg 1	2013	Ny puts baksida två hus.
Sanering PCB-fogar	2012	Avser fönsterfogar v-rum i 65 hus.
Sotning av kökskanal	2012	Samtliga hus imkanal.
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 av två tak.
Fönsterrenoveringar	2001 - 2015	Pågår löpande varje år.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Soprumsluckor	2019	Målning vid behov.
Sotning av öppna spisar	2019	Sotningen koordineras av föreningen.
Asfalt, reparation	2019	Åtgärda skadade partier samt asfaltera ytor vid butiken och en länga.
I-balkar	2019	Kontroll och eventuella reparationer.
Träd, nyplantering och underhåll	2019	Löpande översyn årligen.
Balkongrenovering	2019-2020	Åtgärda skadade partier.
Tak, ytskikt	2019-2023	Etappvis nyläggning av tak.
Fönsterrenoveringar	2020	Åtgärda skadade detaljer i tre längor.

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	Fastighetskonsulterna
Försäkring	Trygg Hansa
Tomträttsavgift	Stockholms Stad
Värme	Fortum Värme
Återvinning	SUEZ Recycling
Skadedjursbekämpning	Nomor
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8,4 mnkr och består av intäkter för månadsavgifter med 7,6 mnkr, hyror för lägenheter och lokaler med 0,6 mnkr och avgifter för parkeringsplatser med 0,2 mnkr. Intäkterna har ökat något i förhållande till föregående år eftersom den höjning av månadsavgifterna som genomfördes 2017-04-01 slår igenom på helår för 2018.

Föreningens kostnader uppgick till 9 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. Resultatet inklusive avskrivningar är detsamma som föregående år.

Driftskostnaderna uppgick till 6,4 mnkr, en ökning med 0,2 mnkr jämfört med föregående år. De större förändringarna i förhållande till föregående år är att kostnaderna för reparationer har minskat medan kostnaden för underhåll har ökat, att värmekostnaden har minskat samt att tomträttsavgälden har ökat till följd av att den rabatt vi fick i samband med det nya tomträttsavtalet successivt minskar. De ökade underhållskostnaderna beror bland annat på att underhåll av putsen på fasaderna har genomförts under året.

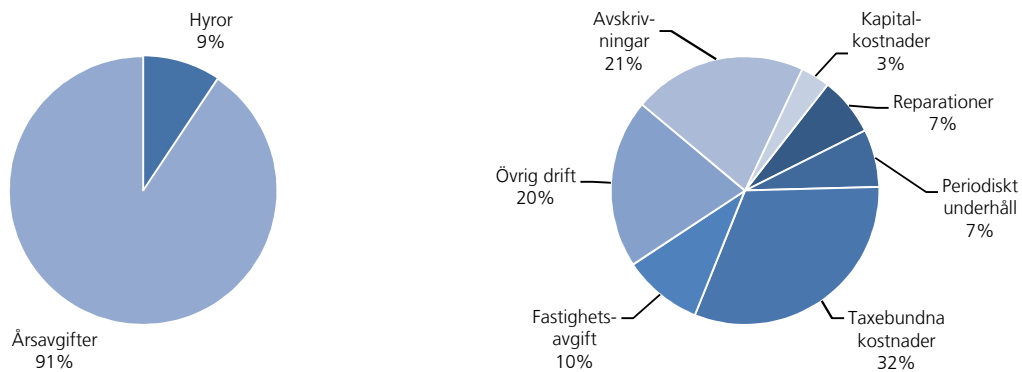
Övriga externa kostnader uppgick till 0,5 mnkr, vilket är samma kostnad som föregående år. Personalkostnaderna, som utgörs av arvode till styrelsen, ligger på samma nivå som tidigare. Avskrivningskostnaden ligger på drygt 1,9 mnkr, vilket är detsamma som föregående år.

Räntekostnaden för föreningens lån har minskat från 0,4 till 0,3 mnkr. Det beror dels på att en amortering om 1,5 mnkr har gjorts med anledning av föregående års överskott, dels på att några av föreningens lån har förhandlats om vilket har lett till lägre räntekostnader. Tanken är att de medel som har amorterats ska lånas upp igen när planerat underhåll startar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 736 034	4 409 140
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 373 211	8 274 238
Finansiella intäkter	182	217
Medlemsinsatser	0	6 850 000
Ökning av kortfristiga skulder	49 477	0
	8 422 870	15 124 455
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 029 098	6 813 170
Finansiella kostnader	329 853	423 088
Ökning av kortfristiga fordringar	15 909	4 476
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	6 961 865
Minskning av kortfristiga skulder	0	594 962
	8 874 860	14 797 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 284 044	4 736 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-451 990	326 894

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Underhållsarbeten som har utförts under året

Ett antal fönsterbågar och fönsterkarmar renoverades under året. Vidare åtgärdades putsen på de fasader vid behov av renovering. Samtliga åtgärder baserades på en besiktning som genomfördes under förra verksamhetsåret.

Enligt underhållsplanen är det dags att byta papp och plåt på föreningens tak. De inspektioner som har gjorts det senaste året indikerar också att det behövs. Bytet gäller de yttersta skikten i taken och sker utifrån så ingen evakuering ska behövas. Arbetet är tänkt att utföras i etapper, ett par längor åt gången. Styrelsen har påbörjat en undersökning av hur ett sådant arbete bäst bör genomföras; för detta ändamål har en takkonsult engagerats för att hjälpa föreningen med upphandlingen av nya ytskikt till taken. Konsulten har inventerat taken och gett förslag på upplägg av arbetet.

Spolning och rengöring av hängrännor och stuprör har utförts.

Arbetet med att reparera och ersätta asfalten i föreningen har påbörjats. Några åtgärder av akut karaktär som var planerade till december 2018 har fått skjutas upp till början 2019 på grund av tidsbrist hos entreprenören och kallt väder. Utöver de akuta åtgärderna pågår det strategiska arbetet med att förbättra asfalten och ersätta överflödiga asfaltytor med andra material och planteringsytor. 2019 planeras åtgärder bland annat framför butiken och utanför Riksrådsvägen 70-92 där stora delar av asfalten närmast husen behöver ersättas.

Reparationer som har utförts under året

Under 2018 utfördes nedanstående reparationer:

- Fyra takreparationer varav tre på grund av fukt och en på grund av ett ventilationsrör.
- En väggreparation på grund av fuktskada.
- Två golvreparationer på grund av fuktskador.
- Ett dräneringsarbete på grund av fukt i husgrund.
- Det utfördes även reparationer av flera hängrännor i en huslänga.
- En fläkt i en husgrund har åtgärdats för att dämpa ventilationsljudet i huset.

Utöver dessa större åtgärder har ett antal mindre reparationer utförts under året.

Styrelsen har analyserat orsakerna till reparationerna. De planerade underhållen av taken, fasaderna och asfalten är långsiktiga åtgärder som kommer att minska framtida reparationsbehov.

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. Några akuta punktsatser efter blåstigt väder har också gjorts. Dessutom har ett nytt träd planterats. Ett arbete har påbörjats med att iordningställa de eftersatta grönområden som finns inom föreningen och som tidigare inventerats. En arbetsgrupp kommer sättas ihop till våren 2019 för att med gemensamma krafter rusta upp föreningens lekplatser.

Sopbehållarna är i behov av reparation som kommer att utföras under 2019. Container för grovavfall har beställts vid två tillfällen under året.

Försäkringar och stadgar

Föreningen bytte försäkringsbolag från Gjensidige till Trygg Hansa som erbjuder en mer förmånlig försäkring. Föreningen byter därmed även avtal för skadedjursbekämpning från Anticimex till Nomor.

Föreningens stadgar reviderades under 2018 och de nya stadgarna antogs på den ordinarie föreningsstämman i maj 2018. För att stadgarna ska träda i kraft krävs en extra föreningsstämma som är planerad att hållas i februari 2019.

Hyresgäster och parkeringsplatser

Föreningen har sammanlagt fem hyreslägenheter. I dessa hyreslägenheter har ett antal smärre reparationer utförts under året.

Föreningen hyr ut ett antal parkeringsplatser i enlighet med ett kösystem. Eftersom Stockholms Stad införde parkeringsavgifter för att parkera på gatan beslutade styrelsen att höja hyrorna för föreningens parkeringsplatser. För detta ändamål har nya parkeringsavtal upprättats och de nya parkeringsavgifterna kommer att träda i kraft i april 2019.

Styrelsen har skickat ut en enkät för att undersöka intresset för laddstolpar till elbilar i föreningen. Intresset för laddstolpar är dock begränsat, så detta projekt skjuts på framtiden då behovet av laddstolpar kan tänkas att öka.

Efter beslut på en föreningsstämma 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 sjunde året i rad genomförde styrelsen Riksrådsforum, ett årligt öppet möte med deltagande av medlemmar och ledamöter från styrelsen. Detta år hade styrelsen bjudit in en representant från Stockholms Stad som informerade om Klimatklivet och laddstolpar för elbilar. 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.

Övrigt

Efter beslut på förra föreningsstämman har styrelsen gett i uppdrag till en boende att utreda möjligheterna att omvandla rummet under Riksrådsvägen 55 till ett övernattningsrum. En enkät skickades ut till de boende och möjligheterna att ombilda rummet till ett övernattningsrum utreddes av en arkitekt. Styrelsen valde att inte driva frågan om en övernattningslägenhet vidare. Anledningen till avslaget var att de logistiska utmaningarna anses för stora då även hantverkare nyttjar utrymmet, detta är även kostnadsbesparande för föreningen.

Ombud och suppleant för GDPR har utsetts i styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 202
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 203

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	565	542	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	914	906	1 007	944
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 413	1 526	2 051	2 069
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	7	8
Värmekostnad/m ² totalyta	178	177	177	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	32	40	42
Soliditet (%)	87	86	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-930	-909	-1 997	-1 740
Nettoomsättning (tkr)	8 370	8 269	8 024	8 080

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	0	0	130 852 500
Upplåtelseavgifter	16 522 470	0	0	16 522 470
Fond för yttre underhåll	1 268 630	733 857	-199 084	733 857
S:a bundet eget kapital	148 643 600	733 857	-199 084	148 108 827
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 639 026	-733 857	-710 238	-10 194 931
Årets resultat	-930 323	-930 323	909 322	-909 322
S:a ansamlad förlust	-12 569 349	-1 664 180	199 084	-11 104 253
S:a eget kapital	136 074 251	-930 323	0	137 004 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-930 323
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 905 168
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-733 857
summa balanserat resultat	-12 569 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	643 416
att i ny räkning överförs	-11 925 932

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 369 628	8 268 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 583	5 500
Summa rörelseintäkter		8 373 211	8 274 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 354 953	-6 119 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-494 756	-516 890
Personalkostnader	Not 6	-179 389	-176 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 944 765	-1 947 520
Summa rörelsekostnader		-8 973 863	-8 760 690
RÖRELSERESULTAT		-600 652	-486 452
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 853	-423 088
Summa finansiella poster		-329 671	-422 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 323	-909 322
ÅRETS RESULTAT		-930 323	-909 322

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	151 863 834	153 808 599
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		151 863 834	153 808 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 863 834	153 808 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		275	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 066 124	3 519 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	373 801	352 149
Summa kortfristiga fordringar		3 440 200	3 871 305
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 374 003	1 378 979
Summa kassa och bank		1 374 003	1 378 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 814 203	5 250 284
SUMMA TILLGÅNGAR		156 678 037	159 058 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 374 970	147 374 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 268 630	733 857
Summa bundet eget kapital		148 643 600	148 108 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 639 026	-10 194 931
Årets resultat		-930 323	-909 322
Summa fritt eget kapital		-12 569 349	-11 104 253
SUMMA EGET KAPITAL		136 074 251	137 004 574
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 800 000	11 525 685
Summa långfristiga skulder		5 800 000	11 525 685
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 925 685	8 700 000
Leverantörsskulder		643 772	526 594
Skatteskulder		73 688	59 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 160 641	1 242 717
Summa kortfristiga skulder		14 803 786	10 528 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 678 037	159 058 883

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 576 109	7 487 568
Hyror bostäder	584 988	579 673
Hyror lokaler	6 386	6 251
Hyror parkering	189 950	179 775
Gemensamhetslokal	12 125	15 350
Öresutjämning	70	121
	8 369 628	8 268 738

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 075	0
Övriga intäkter	508	5 500
	3 583	5 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 000	32 000
	Snöröjning/sandning	210 499	163 713
	Städning enligt beställning	0	8 529
	Gemensamma utrymmen	2 427	2 063
	Sophantering	22 375	15 500
	Gård	2 541	2 044
	Serviceavtal	23 571	22 832
	Förbrukningsmateriel	2 509	1 580
	Fordon	9 573	10 447
		285 495	258 707
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	51 908	9 498
	Brf Lägenheter	60 900	0
	Sophantering/återvinning	3 631	30 190
	Entré/trapphus	0	3 986
	Lås	5 240	3 297
	VVS	26 768	26 570
	Ventilation	31 777	5 116
	Elinstallationer	7 591	17 835
	Tak	60 921	18 635
	Fasad	4 920	0
	Fönster	3 669	0
	Skador/klotter/skadegörelse	78 732	4 256
	Vattenskada	326 004	875 257
		662 061	994 640
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	11 813
	Hyreslägenheter	0	126 596
	Tak	219 563	41 050
	Fasad	230 368	0
	Mark/gård/utemiljö	193 485	19 625
		643 416	199 084
	Taxebundna kostnader		
	El	114 676	109 575
	Värme	2 334 753	2 320 964
	Vatten	354 517	354 564
	Sophämtning/renhållning	125 103	85 183
		2 929 049	2 870 286
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	173 414	188 590
	Tomträttsavgäld	613 172	574 324
	Kabel-TV	149 967	150 015
		936 553	912 929
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	898 380	884 005
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 354 953	6 119 651

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	7 056	5 561
	Tele- och datakommunikation	16 410	12 201
	Juridiska åtgärder	47 025	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	30 625	29 125
	Föreningskostnader	7 321	9 441
	Fritids- och trivselkostnader	27 881	28 059
	Förvaltningsarvode	289 281	278 800
	Förvaltningsarvoden övriga	0	31 798
	Administration	5 609	6 072
	Korttidsinventarier	0	14 378
	Konsultarvode	52 903	90 360
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	7 670
		494 756	516 890

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 500	134 400
	Sociala kostnader	42 889	42 228
		179 389	176 628

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 388 282	1 388 282
	Förbättringar	528 778	528 778
	Markanläggning	27 705	27 705
	Maskiner	0	2 755
		1 944 765	1 947 520

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-13 864 010	-11 919 246
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 944 765	-1 944 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 808 775	-13 864 010
	Planenligt restvärde vid årets slut	151 863 834	153 808 599
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 956 000	86 227 000
	Taxeringsvärde mark	245 954 000	158 392 000
		386 910 000	244 619 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	386 910 000	244 619 000
		386 910 000	244 619 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-33 061	-30 306
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 755
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 061	-33 061
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	142 017	142 017
	Klientmedel hos SBC	2 910 041	3 357 055
	Fordringar	14 066	20 066
		3 066 124	3 519 138

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		160 435	158 828
Kabel-TV		37 497	37 490
Tomträttsavgäld		163 005	143 581
Webbforum		5 034	4 580
Medlemsavgift SBC ek för.		7 830	7 670
		373 801	352 149

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		733 857	733 858
Reservering enligt stadgar		733 857	733 857
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-199 084	-733 857
Vid årets slut		1 268 630	733 857

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,650 %	2 900 000	2 900 000	2020-02-03
Handelsbanken	2,590 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-01
Handelsbanken	1,050 %	1 400 000	2 900 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,730 %	6 525 685	6 525 685	2019-12-01
Handelsbanken	1,150 %	2 900 000	2 900 000	2021-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 725 685	20 225 685	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 925 685	-8 700 000	
		5 800 000	11 525 685	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 725 685 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		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		38 909 000	38 909 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	19 210	16 926
Värme	319 625	344 138
Extern revisor	26 000	26 000
Arvoden	67 200	67 200
Sociala avgifter	23 169	21 114
Ränta	28 706	40 904
Avgifter och hyror	676 731	726 435
	1 160 641	1 242 717

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen har organiserat gemensam sotning av de öppna spisarnas röckanal i januari 2019.
- På grund av stormen Alfrida har ett antal nedfallna träd avlägsnats och några mindre skador på takpannor och hängrännor har åtgärdats i januari 2019.

Styrelsens underskrifter

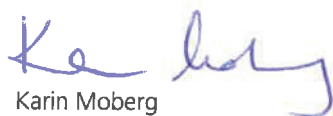
SKARPNÄCK den 27 / 3 2019



Sebastian Elfors
Ordförande



Rikard Linde
Vice ordförande



Karin Moberg
Kassör



Martin Ragnevad
Ledamot



Lotta Wersäll
Ledamot



Sara Villius
Ledamot



Anders Österholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2019



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Emma Östaker
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 räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

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 de 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. De 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. 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2018 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

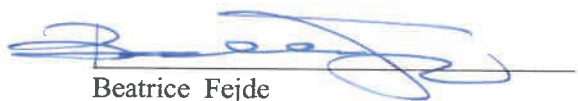
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5 april 2019



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor