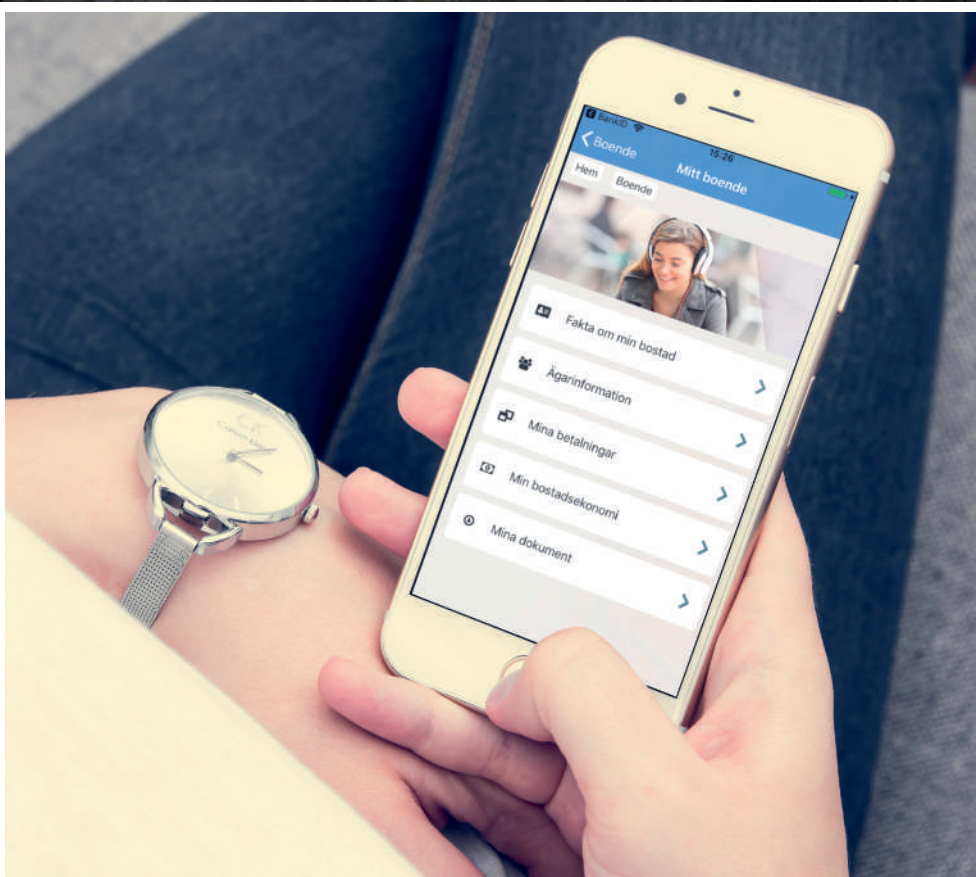




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2069.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2019-04-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Rikard Linde	Ordförande	Ställer upp till omval
Andreas Laestadius	Sekreterare	
Jonas Beckeman	Kassör	
Jens Almström	Ledamot	Tillträdde som ledamot vid extrastämma 29 jan 2020 (tidigare suppleant)
Martin Ragnevad	Ledamot	
Lotta Wersäll	Ledamot	
Sara Villius	Ledamot	
Anders Österholm	Ledamot	Avgick vid extrastämma 29 jan 2020
Fredric Benesch	Suppleant	
Leif Holmström	Suppleant	Tillträdde vid extrastämma 29 jan 2020
Peter Hugo	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jens Almström, Leif Holmström, Andreas Laestadius, Rikard Linde, Martin Ragnevad, Lotta Wersäll och Sara Villius.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Beatrice Fejde
Michael Christensson
Hanna Finmo
Gunnar Caperius

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Sonora Revision
Sonora Revision

Valberedning

Peter Göransson
Gustaf Löfgren
Karin Moberg
Thomas Westblom
Lotta Åberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-29, med anledning av avgående styrelseledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adelsmannen 21	2000	Stockholm
Riksfiskalen 11	2000	Stockholm
Myntmästaren 13	2000	Stockholm
Stadsfiskalen 10	2000	Stockholm
Ämbetsmannen 17	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

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.

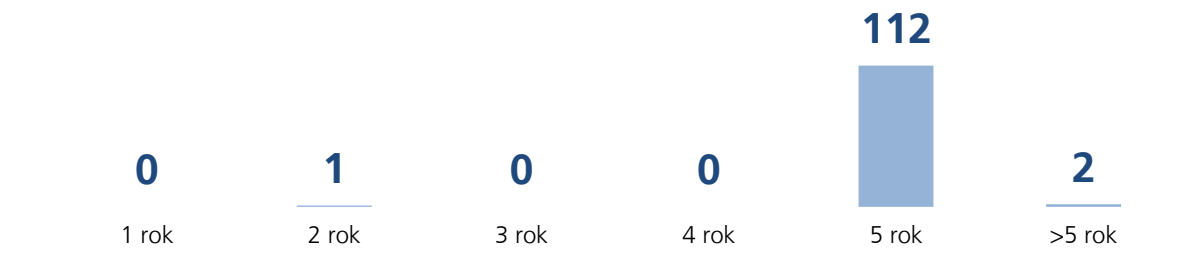
Fastigheternas värdeår är 1956.

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:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	0 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Butiken i Riksrådsvägen 109
Källarlokal under Riksrådsvägen 55

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träd, nyplantering och underhåll	2019	Löpande översyn årligen.
Asfalt, reparation	2019	Åtgärda skadade partier samt asfaltera ytor vid butiken och en länga.
Sotning av öppna spisar	2019	Sotningen koordineras av föreningen.
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.
Byte skyltfönster Butiken	2014	Byte till isolerglas.
Trappa renovering	2014	Avser passage upp från miljöstuga.
Hängrännor och stuprör	2014 - 2018	Reparationer och byten.
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
I-balkar	2019-20	Kontroll och eventuella reparationer.
Balkongrenovering	2019-2020	Åtgärda skadade partier.
Tak, ytskikt	2019-2023	Etappvis nyläggning av tak.
Vägar	2020	Asfaltera ytor
Stambyte	2020	Upprätta plan.
Fönsterrenoveringar	2020	Åtgärda skadade detaljer i tre längor.
Soprumsluckor	2020	Målning vid behov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
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	WJJ Entreprenad AB
Försäkring	Trygg Hansa
Tomträttsavgift	Stockholms Stad
Värme	Stockholm Exergi
Återvinning	SUEZ Recycling
Skadedjursbekämpning	Nomor
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8.6 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 0.3 mnkr.

Föreningens kostnader uppgick till 11.3 mnkr inklusive avskrivningar på 1.9 mnkr, vilket gav ett resultat för året på -2.7 mnkr inklusive avskrivningar. Om man bortser från avskrivningarna har verksamheten gett ett underskott på 0.8 mnkr, jämfört med närmaste årens överskott på ca 1 mnkr.

Driftskostnaderna uppgick till 8.6 mnkr, en ökning med 2.2 mnkr jämfört med föregående år.

De större förändringarna i förhållande till föregående år är de stora kostnaderna för reparationer av vatten- och fuktskador, utökat underhåll 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 nya markanläggningar runt gemensamhetslokalen.

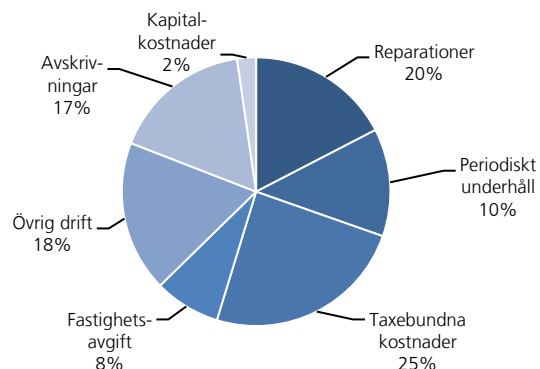
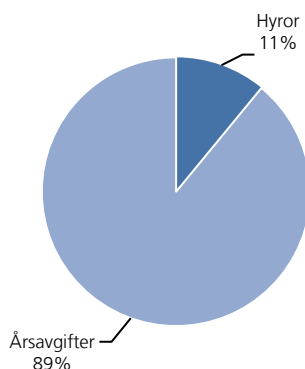
Övriga externa kostnader uppgick till 0.6 mnkr, vilket är 0.1 mnkr högre än föregående år. Personalkostnaderna, som utgörs av arvode till styrelsen, ligger på samma nivå som tidigare. Avskrivningskostnaden ligger på drygt 1.9 mnkr, vilket är detsamma som föregående år. Räntekostnaden för föreningens lån har minskat från 0.33 till 0.26 mnkr. Det beror 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.

- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 4,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 284 044	4 736 034
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 565 251	8 373 211
Finansiella intäkter	142	182
Ökning av kortfristiga skulder	71 054	49 477
	8 636 447	8 422 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 403 803	7 029 098
Finansiella kostnader	259 889	329 853
Ökning av kortfristiga fordringar	48 947	15 909
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
	9 712 639	8 874 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 207 852	4 284 044
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 076 192	-451 990

*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 8 049 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 en underhållsplan som togs fram 2012 och som gradvis utvecklats. I planen finns bland annat status och underhållskostnader för byggdelar, utemiljö och markanvändning. Planen ligger också till grund för föreningens långsiktiga finansieringsplan.

Vägar och asfalt

- Arbeten med att rusta upp föreningens vägar har kommit igång. Området runt butiken har ställts i ordning med uteplats och nya planteringsytor, och asfalten närmast butiken har bytts ut.
- De akuta hål och gropar i angöringsvägarna som rapporterats in under året har åtgärdats. Vid fyra entréer där asfalten var dålig och vatten rann in mot fasad har asfalten bytts ut och lutningen åtgärdats. Några av entrégångarna har bytts ut mot betongplattor.
- Hela området har nu inventerats på nytt. Flera entréer behöver åtgärdas och en plan med etappindelning och prioriteringar är på gång.

Utemiljö och sopor

- Föreningen har haft gemensamma utemiljödagar vår och höst då vi räfsat, klippt och gjort fint i området.
- Föreningens träd har setts över och underhållits av Trädmästarna.
- Shane Schneck har ritat nya lekstugor som ska uppföras under 2020. Lekstugorna är en del av arbetet med att rusta upp områdets lekplatser. En gammal lekstuga har rivits och en ny sandlåda har kommit på plats.
- Sopbehållarna har servats och reparerats.

Fönster och balkonger

- Åtgärder genomfördes efter garantibesiktning av fönstermålningen.
- Balkonger och takfotsbalkar har inventerats. Statusen är god i relation till byggnadernas ålder. Både balkonger och takfotsbalkar behöver på sikt åtgärdas. En takfotsbalk har skador och kommer att åtgärdas.

Butiken

- WiFi- en bredbandsrouter med abonnemang har installerats med ett nytt el-uttag.
- Defekta avloppsrör och en golvbrunn har bytts ut och en smärre utrensning i bokhyllorna har genomförts.
- Ett nytt pingsbord införskaffades.

Värme och ventilation

- Sotning av öppen spis i ett flertal bostadsrätter och hyreslägenheter.
- Undersökt förutsättningarna för bergvärme i föreningens fastigheter.
- Formulerat förfrågningsunderlag för egen ventilationskontroll för hela föreningen.
- Besiktigat centralanläggningen för varmvatten.

Reparationer och förvaltning

- Under 2019 arbetade styrelsen aktivt med att stänga äldre reparations- och underhållsärenden tillsammans med förvaltaren SBC. Vi beslutade att köpa en fastighetsskötartjänst för att få hjälp med mindre ärenden och ge ökad servicegrad åt medlemmarna.
- Inför det kommande stambytet fattade styrelsen beslut om en förstudie för att i god tid få hjälp med planering, upphandling och budgetering.

Större reparationer och utredningar:

- Sanering av innertak
- Elfel utomhus
- Utredning och fortsatt dränering av fukt i kryppgrund
- Byten och reparationer av rör i flera kryppgrunder
- Byte och lagning av fläktar i kryppgrunder

Utöver detta har ett stort antal mindre reparationer utförts.

Tak och plåt

- Enligt underhållsplan och inspektioner är det dags att byta papp och plåt på föreningens tak. Bytet berör de yttersta skikten i taken och görs från husens utsida vilket innebär att ingen evakuering ska behövas. Arbetet utförs i etapper, ett par längor i taget.

Under året har styrelsen:

- konsulterat och anlitat takkonsult för inventering, upphandling och upplägg av arbetet
- analyserat konsekvenser av den antikvariska blåklassningen
- engagerat en konstruktör som granskar takkonstruktionen
- utrett möjligheten att lägga solpaneler på taken

Utöver takrenoveringen har ett par plåtarbeten utförts på taken och trasiga hängrännor lagats och ersatts samt spolning och rengöring av hängrännor och stuprör.

Kulturklassificering

- Stockholms Stadsmuseum skickade i juli sitt slutgiltiga utlåtande om husens antikvariska och kulturella betydelse. Husen klassas blått vilket är Stadsmuséets högsta klassning. I beskrivningen står bland annat att det är ett radhusområde med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Klassificeringen ger en inblick i husens kvaliteter och bidrar till en bättre förståelse för det unika boende vi har.
- Föreningen har som fastighetsägare ett ansvar att den miljön inte förvanskas. Vid bedömning av medlems önskan om ombyggnation, i exteriör och interiör, har styrelsen kulturklassificeringen som grund.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 206

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	572	565	542
Hyror/m ² hyresrättsyta	929	914	906	1 007
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 413	1 413	1 526	2 051
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	172	178	177	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	25	32	40
Soliditet (%)	87	87	86	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 043	-930	-909	-1 997
Nettoomsättning (tkr)	8 526	8 370	8 269	8 024

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	1 359 071	733 857	-643 416	1 268 630
S:a bundet eget kapital	148 734 041	733 857	-643 416	148 643 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 659 790	-733 857	-286 907	-11 639 026
Årets resultat	-3 043 063	-3 043 063	930 323	-930 323
S:a ansamlad förlust	-15 702 853	-3 776 920	643 416	-12 569 349
S:a eget kapital	133 031 188	-3 043 063	0	136 074 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 043 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 925 932
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-733 857
summa balanserat resultat	-15 702 852

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

1 142 039
-14 560 813

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 525 680	8 369 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 571	3 583
Summa rörelseintäkter		8 565 251	8 373 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 613 446	-6 354 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 034	-494 756
Personalkostnader	Not 6	-183 323	-179 389
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 944 765	-1 944 765
Summa rörelsekostnader		-11 348 567	-8 973 863
RÖRELSERESULTAT		-2 783 316	-600 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 889	-329 853
Summa finansiella poster		-259 747	-329 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 043 063	-930 323
ÅRETS RESULTAT		-3 043 063	-930 323

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	149 919 069	151 863 834
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		149 919 069	151 863 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 919 069	151 863 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 108	275
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 981 149	3 066 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	405 698	373 801
Summa kortfristiga fordringar		2 412 955	3 440 200
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 374 003	1 374 003
Summa kassa och bank		1 374 003	1 374 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 786 958	4 814 203
SUMMA TILLGÅNGAR		153 706 028	156 678 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 374 970	147 374 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 359 071	1 268 630
Summa bundet eget kapital		148 734 041	148 643 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 659 790	-11 639 026
Årets resultat		-3 043 063	-930 323
Summa fritt eget kapital		-15 702 853	-12 569 349
SUMMA EGET KAPITAL		133 031 188	136 074 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 731 429	5 800 000
Summa långfristiga skulder		15 731 429	5 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 994 256	12 925 685
Leverantörsskulder		668 273	643 772
Skatteskulder		74 785	73 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 206 097	1 160 641
Summa kortfristiga skulder		4 943 411	14 803 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 706 028	156 678 037

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.

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	2019	2018
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	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 581 886	7 576 109
Hyror bostäder	594 839	584 988
Hyror lokaler	6 516	6 386
Hyror parkering	331 650	189 950
Hysesrabatt	-1 050	0
Gemensamhetslokal	11 750	12 125
Öresutjämning	89	70
	8 525 680	8 369 628

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	34 622	3 075
Övriga intäkter	4 949	508
	39 571	3 583

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 938	12 000
	Snöröjning/sandning	186 282	210 499
	Städning enligt beställning	6 520	0
	Gemensamma utrymmen	319	2 427
	Sophantering	15 875	22 375
	Gård	5 456	2 541
	Serviceavtal	24 303	23 571
	Förbrukningsmateriel	649	2 509
	Fordon	11 313	9 573
		292 655	285 495
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 500	0
	Hyreslägenheter	10 243	51 908
	Brf Lägenheter	63 591	60 900
	Gemensamma utrymmen	19 980	0
	Sophantering/återvinning	3 631	3 631
	Källare	17 100	0
	Entré/trapphus	9 130	0
	Lås	3 684	5 240
	VVS	718 877	26 768
	Värmeanläggning/undercentral	1 082	0
	Ventilation	76 463	31 777
	Elinstallationer	79 759	7 591
	Tak	42 773	60 921
	Fasad	5 391	4 920
	Fönster	6 877	3 669
	Balkonger/altaner	4 016	0
	Mark/gård/utemiljö	127 924	0
	Skador/klotter/skadegörelse	81 290	78 732
	Vattenskada	1 092 335	326 004
		2 365 646	662 061
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	11 271	0
	Sophantering/återvinning	55 625	0
	Tak	345 096	219 563
	Fasad	44 438	230 368
	Mark/gård/utemiljö	685 609	193 485
		1 142 039	643 416
	Taxebundna kostnader		
	El	118 820	114 676
	Värme	2 260 947	2 334 753
	Vatten	359 466	354 517
	Sophämtning/renhållning	136 272	125 103
		2 875 505	2 929 049
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	176 406	173 414
	Tomträttsavgäld	685 020	613 172
	Kabel-TV	150 540	149 967
		1 011 966	936 553
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	925 635	898 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 613 446	6 354 953

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	8 401	7 056
	Tele- och datakommunikation	6 489	16 410
	Juridiska åtgärder	6 625	47 025
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	30 625
	Föreningskostnader	6 825	7 321
	Fritids- och trivselkostnader	31 799	27 881
	Förvaltningsarvode	298 376	289 281
	Förvaltningsarvoden övriga	10 359	0
	Administration	8 808	5 609
	Konsultarvode	190 648	52 903
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 830	7 670
		607 034	494 756

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 500	136 500
	Sociala kostnader	43 823	42 889
		183 323	179 389

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 388 282	1 388 282
	Förbättringar	528 778	528 778
	Markanläggning	27 705	27 705
		1 944 765	1 944 765

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-15 808 775	-13 864 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 944 765	-1 944 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 753 540	-15 808 775
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 919 069	151 863 834
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 956 000	140 956 000
	Taxeringsvärde mark	245 954 000	245 954 000
		386 910 000	386 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	386 910 000	386 910 000
		386 910 000	386 910 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-33 061
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 061	-33 061
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	147 300	142 017
	Klientmedel hos SBC	1 833 849	2 910 041
	Fordringar	0	14 066
		1 981 149	3 066 124

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Försäkring		175 670	160 435
Kabel-TV		37 505	37 497
Tomträttsavgäld		179 505	163 005
Webbforum		5 038	5 034
Medlemsavgift Bostadsrätterna		7 980	7 830
		405 698	373 801

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		1 268 630	733 857
Reservering enligt stadgar		733 857	733 857
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-643 416	-199 084
Vid årets slut		1 359 071	1 268 630

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,650 %	2 900 000	2 900 000	2020-02-03
Handelsbanken	1,000 %	5 000 000	5 000 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,000 %	1 400 000	1 400 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,150 %	6 525 685	6 525 685	2024-12-01
Handelsbanken	1,150 %	2 900 000	2 900 000	2021-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 725 685	18 725 685	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 994 256	-12 925 685	
		15 731 429	5 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 254 405 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		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		38 909 000	38 909 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	14 615	19 210
Värme	296 679	319 625
Vatten	60 951	0
Extern revisor	26 000	26 000
Arvoden	77 025	67 200
Sociala avgifter	26 256	23 169
Ränta	19 670	28 706
Avgifter och hyror	664 063	676 731
Struktur sanering, slutfaktura	20 838	0
	1 206 097	1 160 641

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Förstudie av stammar.
- Extrastämma med val av styrelseledamot och suppleant.

Styrelsens underskrifter

SKARPNÄCK den 29 / 4 2020



Rikard Linde
Ordförande



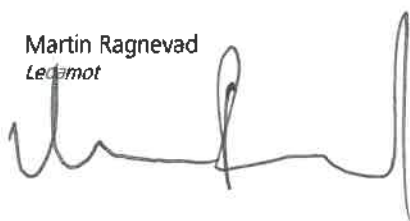
Andreas Laestadius
Sekreterare



Jonas Beckeman
Kassör



Jens Almström
Ledamot



Martin Ragnevad
Ledamot



Lotta Wersäll
Ledamot

Sara Villius
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

5 / 5 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Hanna Finmo
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 2019.

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 2019-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 maj 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE