



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brevduvan

Årsredovisning
1999-09-01 -- 2000-08-31

1999/2000

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare. *JEFF KNIGS*
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet. *JENNART OLSSON*
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter. *5+5 1ST RB*
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 1999-09-01 -- 2000-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Ulrika Hellström, ordförande
Johan Möller, vice ordförande
Leif Knies, sekreterare
Jens Ericsson, ledamot
Peter Evander, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Mats Bodsjö
Fredrik Edlundh
Lars-Göran Svedberg

Christer Nilsson utsedd av
Riksbyggen

Ordinarie revisorer:

Jesper Grannas, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Bertil Magnusson, utsedd av föreningen
KPMG

Valberedning: Ann-Charlotte Merenyi (sammankallande) Torbjörn Sundqvist, Annlie Ljunglöf och Fredrik Mattsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret varit samlad till 11 protokollförda sammanträden och medlemmarna till en ordinarie föreningsstämma.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun. På fastigheten har uppförts 1 st flerbostadshus innehållande 103 bostadslägenheter och 2 st lokaler. Lägenheterna har en sammanlagd area på 7 994 m² och med följande fördelning:

| | |
|----|------------------|
| 2 | 1 rum och kokvrå |
| 7 | 1 rum och kök |
| 9 | 2 rum och kök |
| 49 | 3 rum och kök |
| 11 | 4 rum och kök |
| 5 | 5 rum och kök |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Lokalerna har en area på 170 m².

Under året har bildats en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga:1, som registrerades 2000-04-25, Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med andelstalet 61 motsvarande 34,9% och föreningen disponerar därigenom 32 platser i parkeringsgaraget. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening, som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Byggnadsår 1998. Inflyttning har skett mellan december 1998 och maj 1999.

RS

Utk

TAXERINGSVÄRDE

From 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett sk omräkningstal där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock vart sjätte år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

| | Basvärde | 1999 | |
|------------------------|------------|------------|------------------|
| | | Omräkn.tal | Omräkn. taxv. |
| Bostäder | 28 800 000 | 1,17 | 33 696 000 |
| Lokaler | <u>0</u> | 0 | <u>0</u> |
| Totalt | 28 800 000 | | 33 696 000 |
| Varav byggnadsvärde | 22 000 000 | | 25 740 000 |

| | Basvärde | 2000 | |
|------------------------|------------------|------------|------------------|
| | | Omräkn.tal | Omräkn. taxv. |
| Bostäder | 67 800 000 | 1,00 | 67 800 000 |
| Lokaler | <u>2 062 000</u> | 1,04 | <u>2 144 000</u> |
| Totalt | 69 862 000 | | 69 944 000 |
| Varav byggnadsvärde | 55 201 000 | | 55 249 000 |

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1999.

Föreningen kommer att vara befriad från fastighetsskatt i fem år från värdeåret räknat.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring som är tecknad i Folksam gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice, yttre skötsel och städning.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

| | |
|------------------|--------|
| Styrelsen | 48 700 |
| Sociala avgifter | 16 677 |

B

W

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll utförts.

Reparationer

| | |
|----------------------|--------|
| Bostäder | -6 484 |
| Transportanordningar | 3 525 |
| Låssystem | 1 124 |

Stadgeenligt besiktning

Någon besiktning enligt stadgarna har inte företagits då garantitiden fortfarande gäller.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastighet är belånade enligt följande:

| Låneinstitut | Ränta % | Ing. skuld 1999-09-01 | Bundet till datum | Årets amortering | Utg.skuld 2000-08-31 |
|--------------|------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| Nordbanken | 6,03 | 16 491 000 | 2006-06-21 | 12 948 | 16 478 052 |
| Nordbanken | 6,06 | 27 600 000 | 2004-07-09 | 21 669 | 27 578 331 |
| Nordbanken | 5,77 | 16 300 000 | 2003-06-18 | 12 797 | 16 287 203 |
| Nordbanken | 5,74 | <u>16 300 000</u> | 2002-06-19 | <u>12 797</u> | <u>16 287 203</u> |
| | | 76 691 000 | | 60 211 | 76 630 789 |

| | |
|--|------------|
| Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld | 66 386 |
| Varav redovisat som långfristig skuld | 76 564 403 |

Dessutom finns ett lånelöfte hos Nordbanken på 5 000 000 kronor, vilket per bokslutsdag var utnyttjat till 4 428 150 kronor. Räntan 2000-08-31 är 4,22%

Räntebidrag

Räntebidrag lämnas med en andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen är första året 42% av schablonunderlaget och bidragsandelen sänks varje år med 4%-enheter till dess andelen minskat till 30%. Detta medför ökade kapitalkostnader varje år.

Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 82 000 000.

19

W

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen avger nedan en kortfattad rapport över det viktigaste som hänt under verksamhetsåret och tiden fram till årsredovisningens upprättande.

Bredband via kabel-TV-nätet

Föreningens medlemmar har under året kunnat erbjudas en så kallad bredbandsuppkoppling via kabel-TV-nätet. Leverantör av tjänsten är Telia via kabel-TV-bolaget Com Hem.

Bildande av gemensamhetsanläggning

Under året har en gemensamhetsanläggning bildats för parkeringshuset mittemot föreningens fastighet. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening. Brevduvans intressen har företrätts av ordföranden, som under året varit ledamot i samfällighetsföreningens styrelse.

Översyn av cykelförråden

Styrelsen har under året genomfört en översyn över cykelförrådets placering. Trots att aktuell placering och fördelning av cykelförråden inte är att betrakta som en särskilt lyckad lösning, ser styrelsen efter genomgången ingen möjlighet till bättre fördelning utan ombyggnation. En ombyggnation är inte motiverad av kostnadsskäl. Istället skall möjligheterna till utomhusparkering ses över.

Översyn av parkeringssituationen i området

Styrelsen har tillsammans med de andra bostadsrättsföreningarna ställt ett brev till Solna Stad, angående den bekymmersamma parkeringssituationen i området. Brevet ledde fram till ett möte med representanter för kommunen. Slutsatsen från mötet var att bygglovskravet från Solna Stad om 0,7 platser per lgh, som kommer att vara uppfyllt när området är färdigbyggt, sannolikt kommer att räcka till. Dagens något besvärliga situation kommer därför att förbättras i takt med att området som helhet färdigställs.

Problem relaterade till trafik i samband med lämning av barn vid skolan återstår att lösa och ligger på kommunens bord.

Diskussioner har också förts mellan Brf Brevduvan och JM angående möjligheterna för bostadsrättsföreningen att mot ersättning, utnyttja vissa av JM:s parkeringsplatser under viss tid av dygnet. Någon överenskommelse kunde tyvärr inte nås i frågan.

Felligare för hissarna

Styrelsen har under året satt upp felligare i hissarna med syfte att samla in och dokumentera de fel som registrerats under året. Felligarna kommer att användas i samband med att garantibesiktning genomförs av fastigheten i februari 2001.

Tillstånd till uteservering för pizzerian

Styrelsen har under året beviljat pizzerian att bygga en uteservering på föreningens mark, för användning under sommarhalvåret.

Utökning av städinsatser

Under året har styrelsen beslutat om utökade städinsatser av engångskaraktär. Det har rört sig om kompletterande fönsterputs i entréer och i gemensamhetslokalen, maskinskurning samt polishpåläggning av samtliga linoleumytor i uppgångarna. Dessutom har särskild dammsugning av hisspåren upphandlats under perioden november till och med april varje år, för att minska problem med stängning av hissdörrar.

Uthyrning av gemensamhetslokalen till föreningens medlemmar

Styrelsen har genomfört inköp av möbler och inredning till gemensamhetslokalen, i syfte att, under kortare perioder, kunna hyra ut lokalen till föreningens medlemmar. Uthyrningsverksamheten har varit mycket efterfrågad och under de fyra månader verksamheten varit i gång, har lokalen varit uthyrd ca 30 nätter.

Utdelning av filter till elementen i samband med tre filterkvällar

Under året inhandlade styrelsen filter avsedda för elementen, till alla föreningens medlemmar. Filtren delades ut i samband med tre filterkvällar under året. En stor del av föreningens medlemmar hämtade ut sina filter vid dessa tillfällen och passade även på att komma med tips och synpunkter på verksamheten och frågor att ta upp för styrelsen.

Bildandet av en trädgårdsgrupp

Under året har intresserade medlemmar, efter styrelsens förfrågan, bildat en trädgårdsgrupp. Gruppen kommer att vara drivande i frågor som rör föreningens mark och planteringar. Styrelsen är glad över att få hjälp med dessa frågor.

Klargörande av odlingsrättigheter för föreningens medlemmar

Under året har styrelsen på förekommen anledning, efter diskussioner med berörda medlemmar, preciserat vad som gäller i fråga om odlingsrättigheter på föreningens mark.

Översyn över systemet med schablonfakturering av elen

Styrelsen har gjort en genomgång över hur systemet med schablonfakturering av el fungerat och kommit fram till en avräkningsmodell för hur elkostnader ska slås ut på föreningens medlemmar. Modellen innebär att föreningen står för kostnaderna för elförbrukningen i allmänna utrymmen, bostadsrättshavarna står för kostnaderna för sin elförbrukning, medan föreningen och bostadsrättshavarna delar på de fasta kostnaderna. Bostadsrättshavarna betalar schabloniserat efter föregående års förbrukningsnivå.

Traditionsenligt luciafika

Styrelsen inbjöd föreningens medlemmar till traditionsenligt luciafika i slutet av december. Vid sammankomsten deltog ett 30-tal föreningsmedlemmar.

B

lsta

Julgranar i trapphusen (Trädgårdsgruppen)

Trädgårdsgruppen har under december månad genomfört upphandling av julgranar att placeras i entréerna. Trädgårdsgruppen har även tillsett att nödvändiga elinstallationer genomförts för att kunna strömförsörja ljusen i granarna på ett bra sätt.

ALLMÄNT

Föreningen bildades 1988-11-11 och inregistrerades 1989-03-28 med namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Solnahus nr 7. 1997-11-03 bytte föreningen namn till Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan. Vid extrastämmor 1997-10-01 och 1997-11-03 antog föreningen nya stadgar som registrerades hos PRV 1998-01-27.
Den ekonomiska planen registrerades 1998-06-12.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

| | |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet | 143 129,76 |
| ökat med årets överskott | <u>125 236,12</u> |
| tillsammans balanseras i ny räkning | 268 365,88 |

12

12

RESULTATRÄKNING

| | | 1999-09-01 | 1998-09-01 |
|--|-----|------------------|------------------|
| | Not | 2000-08-31 | 1999-08-31 |
| INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNING | | | |
| Årsavgifter | | 5 596 003 | 2 917 438 |
| Hyror | 1 | 426 213 | 135 519 |
| Bränsle och el-avgifter | 2 | 247 407 | 125 618 |
| Övriga intäkter | | 129 | 0 |
| | | 6 269 752 | 3 178 575 |
| KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING | | | |
| Kapitalkostnader | 3 | 2 882 119 | 1 485 524 |
| Planenliga avskrivningar | 4 | 416 330 | 212 000 |
| Underhållskostnader | 5 | 360 000 | 210 000 |
| Driftskostnader | 6 | 2 191 415 | 921 681 |
| Fastighetsskatt | | 14 293 | 0 |
| | | 5 864 157 | 2 829 205 |
| RESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING | | 405 595 | 349 370 |
| Finansiella intäkter | 7 | 50 308 | 35 259 |
| RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT | | 455 903 | 384 629 |
| Avsättning till resultatutjämningsfond | | - 330 667 | - 241 500 |
| ÅRETS RESULTAT | | 125 236 | 143 129 |

14

10/14

BALANSRÄKNING

| | Not | 2000-08-31 | 1999-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Handkassa | | 2 000 | 0 |
| Avräkning med Föreningssparbanken | | 577 480 | 222 890 |
| Fordringar räntebidrag | | 91 081 | 110 445 |
| Kundfordringar | | 0 | 3 503 |
| Hysesfordringar | | 0 | 30 060 |
| Specialinlåning Riksbyggen | 8 | 2 550 000 | 1 950 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 87 313 | 29 375 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 307 874 | 2 346 273 |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Garantikapitalbevis | | 12 500 | 0 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 15 318 | 0 |
| Byggnader | 10 | 119 916 068 | 119 805 068 |
| Mark | | 14 480 000 | 14 480 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 134 423 886 | 134 285 068 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 137 731 760 | 136 631 341 |

19

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

Not 2000-08-31 1999-08-31

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 247 379 | 211 174 |
| Leverantörskulder | 145 079 | 333 891 |
| Skatteskulder | 423 031 | 358 982 |
| Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 416 799 | 1 102 664 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 66 386 | 80 934 |

Summa kortfristiga skulder 2 298 674 2 087 645

Långfristiga skulder

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Byggnadskreditiv | 4 428 150 | 4 309 000 |
| Fastighetslån | 76 564 403 | 76 610 066 |

Summa långfristiga skulder 80 992 553 80 919 066

Reservationer

| | | | |
|------------------------|----|---------|---------|
| Underhållsfond | 11 | 570 000 | 210 000 |
| Resultatutjämningsfond | | 572 167 | 241 500 |

Summa reservationer 1 142 167 451 500

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser 53 030 000 53 030 000

Summa bundet eget kapital 53 030 000 53 030 000

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 143 130 | 0 |
| Årets resultat | 125 236 | 143 130 |
| Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust | 268 366 | 143 130 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 53 298 366 | 53 173 130 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 137 731 760 | 136 631 341 |
| Ställda panter: | 82 000 000 | 82 000 000 |
| Ansvarsförbindelser: | Inga | Inga |

13

lito

NOTFÖRTECKNING **2000-08-31** **1999-08-31**

Not 1 Hyror

| | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| Hyra, lokaler | 204 213 | 10 333 |
| Hyra, garage | 223 200 | 141 416 |
| | 427 413 | 151 749 |
| Hyresbortfall, lokaler | 0 | - 15 030 |
| Hyresbortfall, garage | - 1 200 | - 1 200 |
| Summa hyror | 426 213 | 135 519 |

Not 2 Bränsle och el-avgifter

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bränsleavgifter, lokaler | 11 900 | 3 337 |
| El-avgifter | 235 507 | 122 281 |
| Summa bränsle och el-avgifter | 247 407 | 125 618 |

Not 3 Kapitalkostnader

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntor fastighetslån | 4 497 736 | 1 921 975 |
| Övriga räntor | 236 775 | 0 |
| Räntebidrag | -1 852 392 | - 436 451 |
| Summa kapitalkostnader | 2 882 119 | 1 485 524 |

Not 4 Planenliga avskrivningar

Avskrivning fastigheter sker enligt upprättad plan.

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar fastigheter | 412 500 | 212 000 |
| Avskrivningar inventarier | 3 830 | 0 |
| Summa planenliga avskrivningar | 416 330 | 212 000 |

NOTFÖRTECKNING 2000-08-31 1999-08-31
Not 5 Underhållskostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets avsättning till underhållsfonden | 360 000 | 210 000 |
| Summa underhållskostnader | 360 000 | 210 000 |

Not 6 Driftskostnader

| | | |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer | - 1 835 | 8 063 |
| Fastighetsförsäkringar | 18 014 | 23 975 |
| Arvode styrelsen | 65 377 | 61 272 |
| Arvode revisor | 44 066 | 15 000 |
| Arvode förvaltning | 228 104 | 178 889 |
| Administrativa kostnader | 18 147 | 7 635 |
| Kabel-TV kostnader | 109 732 | 59 512 |
| Fastighetsskötsel | 202 162 | 34 148 |
| Förbrukningsmaterial | 11 660 | 3 452 |
| Städning | 141 337 | 71 663 |
| Trädgårdsunderhåll | 129 887 | 30 194 |
| Förbrukningsavgifter, vatten | 167 275 | 10 773 |
| Förbrukningsavgifter, el | 331 070 | 125 824 |
| Fjärrvärmeavgifter | 374 052 | 144 365 |
| Sophantering | 78 097 | 16 716 |
| Vinterskötsel | 52 539 | 0 |
| Övriga kostnader | 221 731 | 130 200 |
| Summa driftskostnader | 2 191 415 | 921 681 |

Not 7 Finansiella intäkter

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 24 | 0 |
| Ränteintäkter, avräkning Riksbyggen | 8 912 | 29 268 |
| Ränteintäkter, lån Riksbyggen | 40 662 | 5 856 |
| Dröjsmålsränta hyresfordringar | 710 | 135 |
| Summa finansiella intäkter | 50 308 | 35 259 |

Handwritten signature

NOTFÖRTECKNING**2000-08-31****1999-08-31****Not 8 Specialinlåning Riksbyggen**

| | | |
|---|-----------|--|
| 30 dagars uppsägningstid tom 2000-09-06, ränta 2,75 % | 350 000 | |
| 30 dagars uppsägningstid tom 2000-10-09, ränta 2,75 % | 200 000 | |
| 90 dagars uppsägningstid tom 2000-09-21, ränta 3,95 % | 1 000 000 | |
| 90 dagars uppsägningstid tom 2000-11-06, ränta 4,00 % | 1 000 000 | |

Summa specialinlåning Riksbyggen**2 550 000****1 950 000****Not 9 Maskiner och Inventarier**

| | | |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| Anskaffningsvärde inventarier | 19 148 | 0 |
| Ack. värdeminskning inventarier | - 3 830 | 0 |
| Summa maskiner och inventarier | 15 318 | 0 |

Not 10 Byggnader

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kontraktssumma entreprenad | 120 200 000 | 120 200 000 |
| Iordningställande av Pizzeria | 1 156 250 | 1 156 250 |
| Eluttag hissar | 17 500 | 17 500 |
| Fastighetsskatt år 0 | 497 042 | 497 042 |
| Konstnärlig utsmyckning | 35 000 | 35 000 |
| Gemensamhetsanläggning | 523 500 | |
| Avgår: | | |
| Skyddsrumsbidrag | -1 888 724 | -1 888 724 |
| Ack. värdeminskning byggnader | - 624 500 | - 212 000 |
| Summa byggnader | 119 916 068 | 119 805 068 |

B

B

NOTFÖRTECKNING
Not 11 Underhållsfond

2000-08-31 1999-08-31

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fonden vid årets början | 210 000 | 0 |
| Årets avsättning | 360 000 | 210 000 |
| Summa underhållsfond | 570 000 | 210 000 |

Solna 2000 - 12 - 14



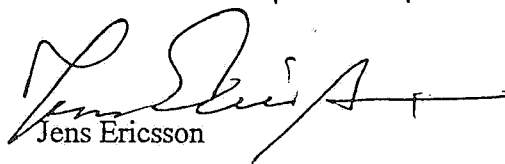
Ulrika Hellström



Johan Möller ^{LÖR KVÄR}



Leif Knies ^{LÖR KVÄR}



Jens Ericsson



Peter Evander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2000 - 01 - 08

²⁰
LÖR

KPMG



Bertil Magnusson

~~Jesper Grannas~~

Föreningens revisor



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan

Org nr 716420-4831

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan för räkenskapsåret 1999-09-01—2000-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att överskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 januari 2001



Bertil Magnusson
Föreningens revisor

KPMG

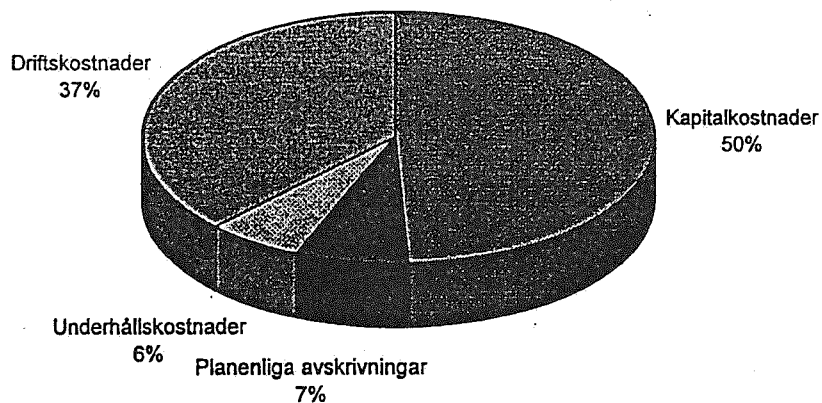


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning

| | <u>2000-08-31</u> | <u>1999-08-31</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalkostnader | 2 882 119 | 1 485 524 |
| Planenliga avskrivningar | 416 330 | 212 000 |
| Underhållskostnader | 360 000 | 210 000 |
| Driftskostnader | 2 191 415 | 921 681 |
| Fastighetsskatt | 14 293 | 0 |
| Summa kostnader | 5 864 157 | 2 829 205 |

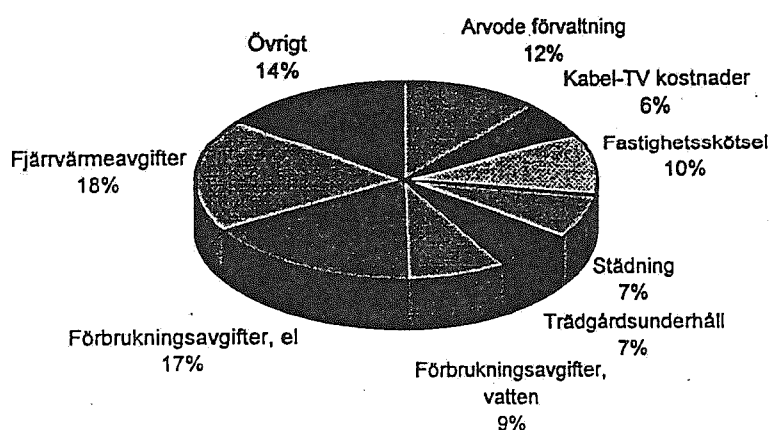
Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

| | | |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer | - 1 835 | 8 063 |
| Fastighetsförsäkringar | 18 014 | 23 975 |
| Arvode styrelsen | 65 377 | 61 272 |
| Arvode revisor | 44 066 | 15 000 |
| Arvode förvaltning | 228 104 | 178 889 |
| Administrativa kostnader | 18 147 | 7 635 |
| Kabel-TV kostnader | 109 732 | 59 512 |
| Fastighetsskötsel | 202 162 | 34 148 |
| Förbrukningsmaterial | 11 660 | 3 452 |
| Städning | 141 337 | 71 663 |
| Trädgårdsunderhåll | 129 887 | 30 194 |
| Förbrukningsavgifter, vatten | 167 275 | 10 773 |
| Förbrukningsavgifter, el | 331 070 | 125 824 |
| Fjärrvärmeavgifter | 374 052 | 144 365 |
| Sophantering | 78 097 | 16 716 |
| Vinterskötsel | 52 539 | 0 |
| Summa driftskostnader | 1 969 684 | 791 481 |

Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

Totalarea:

8114

Kr / m²

2000-08-31

1999-08-31

| | | |
|------------------------------|------------|------------|
| Avsatt till underhåll | 44 | 26 |
| Reparationer | - 0 | 1 |
| Fastighetsförsäkringar | 2 | 3 |
| Arvode styrelsen | 8 | 8 |
| Arvode revisor | 5 | 2 |
| Arvode förvaltning | 28 | 22 |
| Administrativa kostnader | 2 | 1 |
| Kabel-TV kostnader | 14 | 7 |
| Fastighetsskötsel | 25 | 4 |
| Förbrukningsmaterial | 1 | 0 |
| Städning | 17 | 9 |
| Trädgårdsunderhåll | 16 | 4 |
| Förbrukningsavgifter, vatten | 21 | 1 |
| Förbrukningsavgifter, el | 41 | 16 |
| Fjärrvärmeavgifter | 46 | 18 |
| Sophantering | 10 | 2 |
| Vinterskötsel | 6 | 0 |
| Övriga kostnader | 27 | 16 |
| Summa driftskostnader | 314 | 139 |

Fördelning månadsavgift

Av en genomsnittlig lägenhet på 80 m²
med en månadsavgift på 5 016 kr utgör:

2 368 kr Kapitalkostnader
342 kr Planenliga avskrivningar
296 kr Underhållskostnader
1 801 kr Driftskostnader
12 kr Fastighetsskatt
4 818 kr

Skillnaden mellan månadsavgiftern och summa kostnader består av del i årets resultat och övriga intäkter.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

STYRELSE – FÖRVALTNING

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen utser en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, tex avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott som regel till föreningens reparationsfond enligt föreningsstämmans beslut.

ÅRSavgifter och Hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrätthavarnas reparationsfond.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är föga troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas utnyttja fonden. Dessutom avsätts årligen nya medel till samma fond.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Sådana skulder som föreningen skall betala först eller ett eller flera år.

Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHET

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

KOSTNADER

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter mm).

Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämna ränta på dessa pengar.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

AVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman, själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Utnyttja den möjligheten!