



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brevduvan

Årsredovisning
2000-09-01 -- 2001-08-31

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.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- 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.
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2000-09-01 -- 2001-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Johan Möller, ordförande
Jens Ericsson, vice ordförande
Leif Knies, sekreterare
Mikael Sandgren, ledamot
Fredrik Björklund, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Malin Grundström
Fredrik Edlundh
Lars-Göran Svedberg
Annelie Ljunglöf
Anders Fredriksson, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå är : Johan Möller, Leif Knies, Fredrik Edlundh samt Lars-Göran Svedberg.

Ordinarie revisorer:

Charlotte Mattsson, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Bertil Magnusson, utsedd av föreningen
KPMG

Valberedning: Torbjörn Sundqvist (sammankallande) och Fredrik Mattsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret varit samlad till 14 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
29	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.

Föregående räkenskapsår bildades 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.

M

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

TAXERINGSVÄRDE

År 2000 har allmän fastighetstaxering skett. Föreningen har därmed åsatts nytt taxeringsvärde. Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år.

	Basvärde	2001	
		Omräkn.tal	Omräkn. taxv.
Bostäder	67 800 000	1,24	84 072 000
Lokaler	<u>2 062 000</u>	1,19	<u>2 453 000</u>
Totalt	69 862 000		86 525 000
Varav byggnadsvärde	55 201 000		68 389 000

	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 65 200 kr

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Yttre askkoppar	4 325
Elinstallation / inköp julgranar	<u>8 372</u>
	12 697

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 81 082 kr som fördelar sig enligt följande:

Bostäder	30 697
Tvättstugeutrustning	17 789
Hissar	18 092
Installationer	9 997
Port och dörrar	738
Markytor	3 769

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 2000-08-31	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2001-08-31
Nordbanken	6,03	16 478 052	2006-06-21	14 277	16 463 775
Nordbanken	6,06	27 578 331	2004-07-09	23 891	27 554 440
Nordbanken	5,77	16 287 203	2003-06-18	14 111	16 273 092
Nordbanken	5,74	<u>16 287 203</u>	2002-06-19	<u>14 111</u>	<u>16 273 092</u>
		76 630 789		66 390	76 564 399

Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld	73 186
Varav redovisat som långfristig skuld	76 491 213

Dessutom finns en beviljad kredit hos Nordbanken på 5 000 000 kronor, vilken per bokslutsdag var utnyttjad till 4 589 464 kronor. Räntesatsen är rörlig och bestäms som NB Index + 0,25 %. NB Index kan kortfattat beskrivas som Nordbankens basränta för kortfristig utlåning. Räntesatsen per 2001-08-31 var 4,66 %.

Handwritten mark

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%.

Säkerhet

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

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

Utökning av tvättiderna

Styrelsen har under året genomfört en utökning av tvättiderna till att omfatta 07.00-22.00 varje dag, som ett sätt att minska belastningen i tvättstugorna. I samband med detta installerades nya bokningstavlor.

Garantibesiktning

I februari 2001 genomfördes garantibesiktningen av föreningen. Vid garantibesiktningen besiktigades både fastigheten och trädgårdsanläggningen och alla garantifel noterades av en oberoende besiktningsman. I augusti 2001 genomfördes efterbesiktning av garantibesiktningen, där man följde upp att noterade garantifel hade åtgärdats av entreprenören. Styrelsen har varit representerad vid bägge dessa besiktningsstillfällen, för att bevaka föreningens intressen. Bland annat gjorde dokumentationen av felen med hissarna att dessa klassades som garantifel och åtgärdades utan kostnad för föreningen. Garantitiden för hissarna förlängdes även med ett år.

Inoljning av överliggare samt entrédörrar

I samband med garantibesiktningen noterades att det var lämpligt att genomföra inoljning av överliggare (träräcken utanför fönster i trapphusen) samt entrédörrar i föreningen, i förebyggande underhållssyfte. Styrelsen har under året tagit in och granskat offerter på arbetet och även valt en leverantör. Arbetet kommer dock inte att utföras förrän till våren, då det är olämpligt att utföra inoljning vid kall väderlek.

Återbetalning av felaktig förvaltningsavgift för parkeringsgaraget

Styrelsen har under året arbetat intensivt med att reda ut hur föreningen debiterats för sin del av driftskostnaderna för parkeringsgaraget. Resultatet av utredningen visade att föreningen, på grund av administrativa misstag hos NCC och Riksbyggen, av misstag fått betala för höga driftskostnader. Misstaget rättades till efter styrelsens utredning och 176 182 kr återbetalades till föreningen.

Frivillig momsregistrering av föreningen

Styrelsen har under året drivit en process för att genomföra så kallad frivillig momsregistrering av föreningen. Syftet med detta är att föreningen därigenom har möjlighet att återfå delar av momsbeloppet på de byggnationer som utfördes för att färdigställa och ändamålsanpassa föreningens två hyreslokaler (pizzerian och intilliggande lokal). Frågan är ännu inte definitivt avslutad, men moms att återfå kan preliminärt beräknas till ca 450 000 kr. Återbetalningen av detta belopp kommer i så fall att ske över en fyraårsperiod, med början 2002.

4

Installation av cykelställ, askkoppar samt avlastningsbord till piskställningen

Efter verksamhetsårets utgång har cykelställ installerats utanför portarna 1, 5 och 7 samt på innergården. Denna åtgärd är ett sätt att förbättra parkeringssituationen för cyklar i föreningen, sedan översynen av cykelrummens placering förra året, visade att det inte gick att förbättra cykelrummens fördelning. I samband med att cykelställerna installerades, placerade det även dit ett avlastningsbord till piskställningen, efter önskemål från flera medlemmar.

Under året har även askkoppar installerats efter önskemål från medlemmar. Fyra askkoppar har monterats - en vid port 13, två på papperskorgarna på innergården samt en vid port 5.

Installation av duschkabin och persienner i föreningslokalen

Under året installerades en duschkabin och persienner i föreningslokalen för att öka komforten för gäster som hyr lokalen för tillfällig övernattnig. Uthyrningen av lokalen har även under detta år varit mycket frekvent och delar av investeringen i persienner och duschkabin har kunnat täckas med uthyrningsavgifterna.

Förbättring av ordningen i grovsoprummet

I oktober genomförde styrelsen en kampanj för att förbättra ordningen i grovsoprummet. Information skickades ut till samtliga lägenheter kring vilka regler som finns för källsortering. Lappar sattes även upp i grovsoprummet med information om vad som får slängas i respektive kärl. Slutligen genomfördes en uppsnygning av grovsoprummet, i och med att en mängd avfall som inte hör hemma där, forslades bort.

Införande av lappsystem för felanmälan

Under året infördes ett lappsystem för felanmälan. Syftet med systemet är att förkorta tiden för en felanmälan att nå Riksbyggen, samt att få snabbare avhjälpning av felen.

Bredbandsenkät

Styrelsen har under året genomfört en bredbandsenkät i syfte att kartlägga användningen av bredband i föreningen. Via enkäten samlades synpunkter in på nuvarande bredbandsleverantör (Com hem), både avseende bredbandstjänsten i sig och Com hems service. Enkäten gav även en indikation om medlemmarnas intresse för bredbandstjänster i framtiden.

Trafikfrågor

Styrelsen har under året ställt en rad frågor kring trafikärenden till främst Solna kommun. Frågorna bygger på synpunkter från föreningens medlemmar. Bland frågorna kan nämnas – parkeringsförbudet vid skolan på morgnarna, när busslinjen ska börja gå på boulevarden, översyn av hastighetsbegränsningen på boulevarden, när parkeringsautomaterna ska tas i drift och om det är möjligt att undvika att boulevarden drabbas av "smittrafik" från E4an. Frågorna är under handläggande av kommunen och svar har inte erhållits ännu.

Trädgårdsgruppens arbete

Föreningens trädgårdsgrupp har under året på sin fritid, genomfört ett mycket stort arbete som varit till stor nytta och trevnad för föreningens medlemmar. Bland annat har de anlagt gräs på innergården samt skött bevattningen under en lång period under sommaren. Dessutom ordnade trädgårdsgruppen en mycket fint genomförd och välbesökt städdag. Bland andra aktiviteter som gruppen arbetat med under året kan nämnas att driva frågan om ersättningsplantering av blommor i trädgården samt deltagande vid efterbesiktningen av trädgården. Styrelsen vill än en gång passa på att tacka trädgårdsgruppen för det fina arbete som de lagt ned under året.

Ny hyresgäst – AB Datakontroll

Föreningen har under året fått en ny hyresgäst till lokalen bredvid pizzerian. Den nya hyresgästen är AB Datakontroll, ett företag som bedriver revisions-, deklarations- och bokföringsverksamhet.

Omförhandling av förvaltningsavtal

Styrelsen har under året omförhandlat vissa av de förvaltningsavtal som föreningen har med Riksbyggen. De berörda avtalen avser följande förvaltningsmoment: 1) Ekonomisk förvaltning, 2) Teknisk förvaltning, 3) Städning och 4) Markskötsel (sommars och vinter). Bakgrunden till omförhandlingen var att styrelsen inte tyckt att kvaliteten varit tillräckligt hög från Riksbyggens sida, samtidigt som kostnaderna för avtalen upplevts som höga. Syftet med omförhandlingen var att öka servicenivån och/eller sänka kostnaderna.

I skrivande stund är omförhandlingen av avtalen för Ekonomisk och Teknisk förvaltning klara och nya avtal tecknade med Riksbyggen. För dessa två nya avtal gör föreningen besparingar på ca 15 000 kr per år, jämfört med de gamla avtalen. Dessutom har ett flertal extrapunkter lagts till i avtalen utan extra kostnad (bland annat mer noggrann ekonomisk uppföljning av intäkter och kostnader fyra gånger om året).

Ett nytt städavtal kommer att bli klart i början på februari 2002, till dess gäller det gamla avtalet.

Avseende markskötsel så har vinterskötsel upphandlats separat av Riksbyggen. Ett nytt avtal avseende sommarskötseln av marken kommer att tecknas i god tid (sannolikt i februari/mars 2002) innan odlingssäsongen startar och då eventuellt med en annan leverantör än Riksbyggen, på grund av deras bristande skötsel under året. Styrelsen driver frågan om nytt avtal för markskötsel i samarbete med Trädgårdsgruppen.

Odlingsrättigheter för boende i markplan

Styrelsen har under året arbetat för att hitta en långsiktig lösning på frågan om odling i anslutning till uteplatserna i markplanet. Under året har bland annat ett informationsmöte hållits med berörda medlemmar där frågan diskuterades noggrant. Frågan ska beslutas av föreningsstämman till vilken styrelsen utarbetat ett beslutsunderlag baserat på diskussionerna med de berörda boende.

Traditionsenligt luciafika

Trädgårdsgruppen och styrelsen inbjöd föreningens medlemmar till traditionsenligt luciafika i slutet av december. Trädgårdsgruppen ansvarade på ett mycket fint sätt för arrangemanget där glögg, pepparkakor och lussebullar intogs i föreningslokalen. Vid sammankomsten, som pågick i ca två timmar, deltog uppskattningsvis ett 30-tal av föreningens medlemmar.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	268 366
ökas med årets överskott	614 344
tillsammans	882 710
varav disponeras till resultatutjämningsfond	317 833
balanseras i ny räkning	564 877

Efter disponering uppgår fritt eget kapital till	
resultatutjämningsfond	890 000
balanserat resultat	564 877
	1 454 877

14

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000-09-01</i> <i>2001-08-31</i>	<i>1999-09-01</i> <i>2000-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 152 230	6 023 416
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 406	- 1 200
Övriga avgifter	3	108 786	247 407
Övriga förvaltningsintäkter	4	-	129
		6 260 609	6 269 752
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	- 453 779	- 358 165
Fastighetsskatt		- 23 500	- 14 293
Driftkostnader	6	-1 681 047	-2 105 126
Övriga kostnader	7	- 15 980	- 18 147
Personalkostnader	8	- 94 395	- 69 977
Avskrivningar av anläggningstillgångar		- 424 830	- 416 330
Rörelseresultat		3 567 078	3 287 714
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		750	-
Ränteintäkter	9	122 540	50 323
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 670 745	1 852 392
Räntekostnader	10	-4 746 770	-4 734 526
Resultat efter finansiella poster		614 344	455 903
Årets resultat		614 344	455 903

B

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-08-31</i>	<i>2000-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	133 930 434	134 396 068
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarie	12	11 488	15 318
		<u>133 941 922</u>	<u>134 411 386</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>133 954 422</u>	<u>134 423 886</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 181	—
Övriga fordringar		20 734	—
Förutbetalda kostn. och uppl. intäkter	14	227 045	178 394
		<u>251 960</u>	<u>178 394</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	15	2 900 000	2 550 000
		<u>2 900 000</u>	<u>2 550 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	1 173 361	579 480
Summa omsättningstillgångar		<u>4 325 321</u>	<u>3 307 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>138 279 743</u>	<u>137 731 760</u>

B

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-08-31</i>	<i>2000-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 030 000	53 030 000
		<u>53 030 000</u>	<u>53 030 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Resultatutjämningsfond		572 167	572 167
Balanserat resultat		268 366	- 187 537
Årets resultat		614 344	455 903
		<u>1 454 877</u>	<u>840 533</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>54 484 877</u>	<u>53 870 533</u>
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	18	930 000	570 000
		<u>930 000</u>	<u>570 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	19	76 491 213	76 564 403
Byggnadskreditiv		4 589 465	4 428 150
		<u>81 080 678</u>	<u>80 992 553</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 741	145 079
Skatteskulder		37 793	423 031
Övriga skulder, korta	20	443 839	66 386
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	21	1 238 816	1 664 178
		<u>1 784 189</u>	<u>2 298 674</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>83 794 867</u>	<u>83 861 227</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 279 743</u>	<u>137 731 760</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ställda panter

Fastighetsinteckningar

82 000 000

82 000 000

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

2001-08-31

2000-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Den nya EU-anpassade årsredovisningslagen har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningarna. Jämförelseårets resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna. De nya reglerna har endast obetydligt inverkat på föreningens värderingsprinciper.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 698 493	5 596 003
Hyror, lokaler	229 937	204 213
Hyror, bilplatser och garage	223 800	223 200
	<hr/>	<hr/>
	6 152 230	6 023 416

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 406	- 1 200
	<hr/>	<hr/>
	- 406	- 1 200

Not 3 Övriga avgifter

Bränsleavgifter	11 900	11 900
Elavgifter	96 886	235 507
	<hr/>	<hr/>
	108 786	247 407

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	--	129
	<hr/>	<hr/>
	-	129

13

Not 5 Reparationer och underhåll

Reparationer	81 082	- 1 835
Avsättning till underhållsfonden	360 000	360 000
Nedlagda underhållskostnader	12 697	-
	<u>453 779</u>	<u>358 165</u>

Not 6 Driftskostnader

Avgifter samfällighet	54 656	221 731
Återbetalning avgifter samfällighet tidigare år	- 176 182	-
Fastighetsförsäkring	28 268	18 014
Arvode förvaltning, underhållsadministration	220 957	228 104
Kabel-TV	111 868	109 732
Auktoriserad revisor	13 825	39 466
Fastighetsskötsel	151 455	202 162
Trädgårdsskötsel	183 385	182 426
Städning	172 094	141 337
Besiktningar, serviceavtal	6 519	-
Förbrukningsmateriel	25 526	11 660
Fordon och transporter	595	-
Vatten	137 024	167 275
El	265 033	331 070
Uppvärmning	394 281	374 052
Sophantering	91 743	78 097
	<u>1 681 047</u>	<u>2 105 126</u>

Not 7 Övriga kostnader

Administrativa kostnader	8 710	3 972
Kontorsmateriel	1 667	4 764
Telefon och porto	3 886	6 851
Medlems- och serviceavgifter	1 717	2 560
	<u>15 980</u>	<u>18 147</u>

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	65 200	48 700
Övriga ersättningar	3 100	-
Föreningsvald revisor	2 200	4 600
Utbildning	4 200	-
Summa	<u>74 700</u>	<u>53 300</u>
Sociala kostnader	19 695	16 677
	<u>94 395</u>	<u>69 977</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avr. med FöreningsSparbanken	3 887	8 927
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	111 462	40 662
Övrigt	7 191	734
	<u>122 540</u>	<u>50 323</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	4 549 989	4 497 751
Övriga räntor	196 781	236 775
	<u>4 746 770</u>	<u>4 734 526</u>

Not 11 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	120 540 568	120 540 568
Mark	14 480 000	14 480 000
	<u>135 020 568</u>	<u>135 020 568</u>

Avgår avräkning fastighetsskatt år 0

	- 44 634	-
<i>Summa ack. anskaffningsvärden</i>	<u>134 975 934</u>	<u>135 020 568</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 624 500	- 212 000
	<u>- 624 500</u>	<u>- 212 000</u>

Årets avskrivning enligt plan

	- 421 000	- 412 500
<i>Summa ack. avskr. enligt plan</i>	<u>-1 045 500</u>	<u>- 624 500</u>

Planenligt restvärde byggnader vid årets slut

119 450 434

119 916 068

Planenligt restvärde mark vid årets slut

14 480 000

14 480 000

Planenligt restvärde vid årets slut

133 930 434

134 396 068

Taxeringsvärden redovisas i förvaltningsberättelsen.

Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början

Inventarier och verktyg	19 148	19 148
	<u>19 148</u>	<u>19 148</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	3 830	–
	<u>3 830</u>	<u>–</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	3 830	3 830
	<u>3 830</u>	<u>3 830</u>

Summa ack. avskr. enligt plan

	<u>7 660</u>	<u>3 830</u>
--	--------------	--------------

Planenligt restvärde vid årets slut

	<u>11 488</u>	<u>15 318</u>
--	---------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	11 488	15 318
-------------------------	--------	--------

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Garantikapitalbevis

	<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
	12 500	12 500

Not 14 Förutbetalda kostn. och uppl. intäkter

Kabel-TV

	10 049	9 160
--	--------	-------

Fastighetsförsäkring

	9 720	8 827
--	-------	-------

Riksbyggen

	61 833	25 317
--	--------	--------

Uppvärmning

	18 431	12 700
--	--------	--------

Ränteintäkter / räntebidrag

	121 599	103 790
--	---------	---------

Övrigt

	5 413	18 600
--	-------	--------

	<u>227 045</u>	<u>178 394</u>
--	----------------	----------------

Not 15 Specialutlåning till Riksbyggen

90 dagar t o m 2001-09-21, ränta 3,95 %

600 000

90 dagar t o m 2001-10-15, ränta 3,95 %

800 000

90 dagar t o m 2001-11-06, ränta 3,90 %

500 000

360 dagar t o m 2001-11-06, ränta 4,45 %

1 000 000

	<u>2 900 000</u>
--	------------------

A

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	5 000	2 000
Avräkning med FöreningsSparbanken	1 168 361	577 480
	<u>1 173 361</u>	<u>579 480</u>

Not 17 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	53 030 000	572 167	268 366
Disposition enl stämmobeslut			—
Övriga avsättningar			
Årets resultat	—		614 344
Vid årets slut	<u>53 030 000</u>	<u>572 167</u>	<u>882 710</u>

Not 18 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	570 000	210 000
Avsättning enligt plan	360 000	360 000
Behållning vid årets slut	<u>930 000</u>	<u>570 000</u>

Not 19 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	76 564 399	76 630 789
Avgår nästa års amortering	- 73 186	- 66 386
Skuld vid årets slut	<u>76 491 213</u>	<u>76 564 403</u>

Not 20 Övriga skulder, korta


Kortfristiga låneskulder	73 186	66 386
Riksbyggen	370 653	—
	<u>443 839</u>	<u>66 386</u>

B

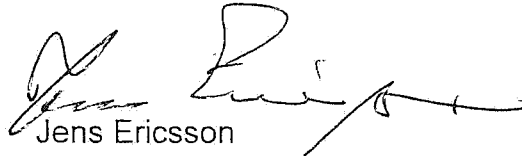
Not 21 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	612	–
Räntekostnader	833 778	786 513
Förutbetalda hyror och avgifter	278 758	247 379
Underhållsadministration	6 309	–
Förvaltningsarvode	–	92 873
Fastighetsskötsel	–	122 271
Upplupen kostnad el	97 504	392 000
Övrigt	21 855	23 142
	<u>1 238 816</u>	<u>1 664 178</u>

Solna 2002-01-14



Johan Möller



Jens Ericsson



Leif Knies



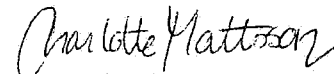

Mikael Sandgren



Fredrik Björklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2002-01-15

KPMG


Charlotte Mattsson
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 2000-09-01—2001-08-31. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

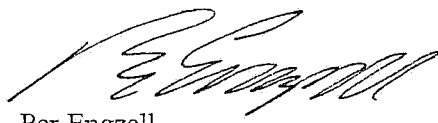
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

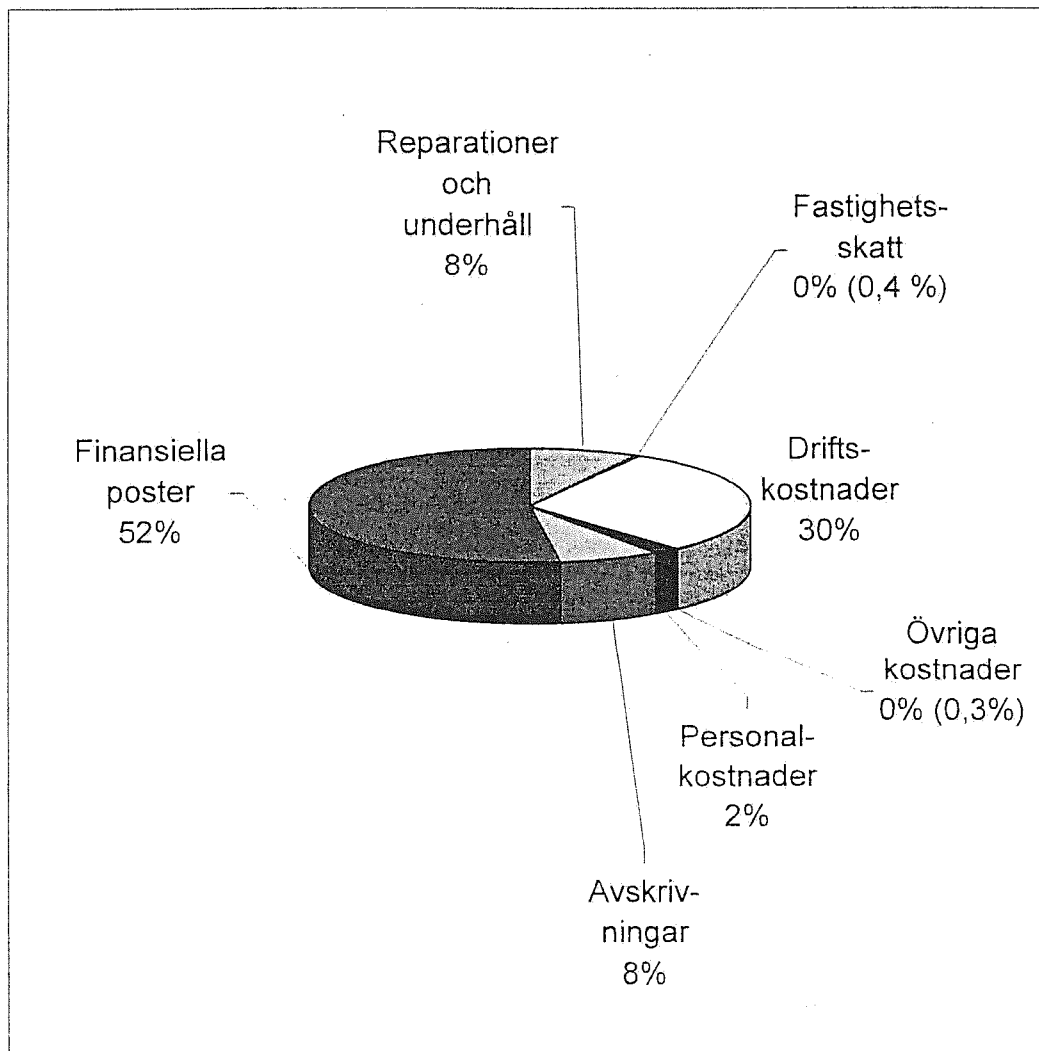
Stockholm den 15 januari 2002


Charlotte Mattsson
Föreningens revisor

KPMG


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning	2001	2000
Reparationer och underhåll	453 779	358 165
Fastighetsskatt	23 500	14 293
Driftskostnader	1 681 047	2 105 126
Övriga kostnader	15 980	18 147
Personalkostnader	94 395	69 977
Avskrivningar av anläggningstillgångar	424 830	416 330
Finansiella poster	2 952 735	2 831 811
Summa kostnader	5 646 266	5 813 849



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	8114	8114
	Kr / kvm	Kr / kvm
Avgifter samfällighet	7	27
Återbetalning avgifter samfällighet tidigare år	- 22	-
Arvode förvaltning, underhållsadministration	27	28
Kabel-TV	14	14
Auktoriserad revisor	2	5
Fastighetsskötsel	19	25
Trädgårdsskötsel	23	22
Städning	21	17
Besiktningar, serviceavtal	1	-
Förbrukningsmateriel	3	1
Fordon och transporter	0	-
Vatten	17	21
El	33	41
Uppvärmning	49	46
Sophantering	11	10
Summa driftkostnader	207	259

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.

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.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrättshavarnas 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 efter 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 kortfristiga 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.

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.

FÖRENINGSTÄMMA

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!

