



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brevduvan

Årsredovisning
2002-09-01 -- 2003-08-31

Dagordning § 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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.*
- t) Stämmans avslutande.*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2002-09-01 -- 2003-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Anna Emanuelsson, ordförande
Elon Sundqvist, vice ordförande
Viktor Petrovski, sekreterare
Fredrik Hansson, ledamot
Fredrik Björklund, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Jenni Clarholm
Lena Svensson
Göran Johnsson
Jörgen Lönngren
Erling Bergström utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå: Anna Emanuelsson, Fredrik Hansson, Jörgen Lönngren samt Göran Johnsson.

Ordinarie revisorer:

KPMG
Hans Nygren, utsedd av föreningen

Revisorssuppleanter:

KPMG
Tord Ahlenius, utsedd av föreningen

Valberedning: Anna Arnlund (sammankallande), Mikael Sandgren och Robert Durö.

Styrelsen har under verksamhetsåret varit samlad till 12 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.

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

Det finns 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 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck.

För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening, som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

TAXERINGSVÄRDE

År 2000 har allmän fastighetstaxering skett. Omräkning sker varje år.

Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde	2002		2003	
		Omräkn.tal	Omräkn. taxv.	Omräkn.tal	Omräkn. taxv.
Bostäder	67 800 000	1,42	96 276 000	1,50	101 700 000
Lokaler	<u>2 062 000</u>	1,33	<u>2 742 000</u>	1,28	<u>2 639 000</u>
Totalt	69 862 000		99 018 000		104 339 000
varav byggnadsvärde	55 201 000		78 277 000		82 537 000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1999.

Föreningen kommer att vara befriad från fastighetsskatt i fem år från år 2000 räknat. Från 2005 betalar föreningen halv fastighetsskatt och från 2010 betalar föreningen hel fastighetsskatt. På lokaldelen utgår redan idag hel fastighetsskatt.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring som är tecknad i if 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 och städning. Föreningen har under året anlitat SLB Fastighetsservice AB för yttre skötsel.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelsen 61 600 kr

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 165 372 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond.

14

Dörrar	12 500
El	10 000
Installationer lokaler, debiteras hyresgäst på två år	120 900
Övrigt	6 938
Underhållsadministration	15 034

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 214 701 kr som fördelar sig enligt följande:

Felanmälan	56 172
Filter	10 823
Tvättstugsutrustning	10 043
Inläsningssystem för el	18 064
Hissar	62 826
Installationer	3 561
VA/Sanitet	13 261
Övrigt	12 580
Markytor	1 153
Kontroll stammar	6 700
Underhållsadministration	19 518

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta %	Ing. skuld 2002-08-31	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2003-08-31
Nordea	6,03	16 448 033	2006-06-21	17 358	16 430 675
Nordea	6,06	27 528 099	2004-07-09	29 043	27 499 056
Nordea *	3,40	16 247 532	2005-05-17	20 000	16 227 532
Nordea	3,88	16 257 532	2007-04-17	1 017 157	15 240 375
Nordea	3,44	4 621 666	rörligt	313 336	4 308 330
		81 102 862		1 396 894	79 705 968

* Lånet är i grunden ett rörligt lån. Till lånet är det tecknat en räntegaranti tom 2005-05-17 som innebär att föreningen inte kommer att behöva betala en ränta överstigande 5,75%.

Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld	592 995
Varav redovisat som långfristig skuld	79 112 973

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%, vilket skedde 2002-08-12.

R

Säkerhet

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

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

Lån

Under året har ett av föreningens lån (nr 3) placerats om. Räntan som lånet bundits till är 3,88 % (tidigare 5,77%) på fyra år. I samband med omsättningen av lånet amorterades 1.000.000 kronor utöver den vanliga amorteringen. Den löpande amorteringstakten på lån 3 har dessutom ökats till ca 218.000 kronor/år (tidigare ca 16.000 kronor). Efter omsättningen av lån 3 har föreningen 75% av lånen bundna, 20% rörliga med räntetak och 5% helt rörliga. Enligt rekommendationer från Spintab bör en förening ha ca 80% av lånen bundna och 20% rörliga.

Underhåll

Arsbesiktningen

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs tisdagen den 8 april 2003. Den omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen, samt markbesiktning. I samband med besiktningen reviderades underhållsplanen. Inga stora eller allvarliga fel och brister framkom.

Som exempel på vad som framkom gällande yttre och allmänna utrymmen kan följande nämnas:

Dörrar som behöver justeras
Skyltar som saknas
Trasiga fönsterlister, glödlampor, takskivor och dörrstoppar
Igensatta ventiler i dörrarna till portarna
Smutsiga armaturer, väggar och källarutrymmen, även smuts på en fasad
Mindre sättningskador, typ mindre sprickor i golv och tak
Flagad färg på soprumsgolv
Jack i en dörr
Skräp i källarutrymmen
Träöverliggare i stort behov av behandling

Som exempel på vad som framkom gällande markbesiktning kan följande nämnas:

Buskar och träd måste beskäras så att fasaden hålls fri
Löv i stuprören
Stenplattor vid entréer som sjunkit
Ett lutande träd
Ett träd som står för nära fasaden
Plantor som dött
Uppbindning av träd och buskar måste ses över
Stenfrisen längs grusgångarna ligger för lågt, gruset vandrar ut på gräsmattorna

Lekplatsen måste säkerhetsbesiktigas
Trädetaljer på lekplatsen måste oljas in
Sanden i sandlådan måste bytas

De flesta saker som framkommit under besiktningen har under sommaren och hösten åtgärdats.

Åtgärder under året som gått

Det har gjorts en del åtgärder under året som gått. Lokalernas portar, som är utsatta för mycket sol, har slipats och oljats. Alla överliggare i trä som finns i trapphusen har slipats och lackats under hösten.

I september kunde alla medlemmar i föreningen komma till föreningslokalen och hämta nya filter till elementen. Under våren har alla fönster putsats och alla linoleumgolv polerats i gemensamma utrymmen. Dessutom har rengöring av alla soprum genomförts.

Lokalen som hyrs av pizzerian har fått ett ventilationsdon i restaurangdelen åtgärdat så att luften nu cirkulerar som den skall. Dessutom har hyresgästen bett att få installera en kylanläggning för att få en bra temperatur i lokalen under sommarmånaderna. Styrelsen har tillmötesgått detta och styrt hur den installerats så att alla normer följts. Hyresgästen kommer att betala tillbaka hela kostnaden för kylanläggningen inklusive ränta under två år genom ett tilläggsavtal till hyresavtalet.

Systemet som mäter elförbrukningen i fastigheten reparerats och uppgraderats.

Reparation har utförts i en lägenhet till följd av en läckande radiatorkoppling.

Kommande underhållsbehov

Fastighetens underhållsplan kommer inte att föranleda några åtgärder under nästa år. Efter att årsbesiktningen gjorts har styrelsen beslutat att följande skall genomföras:

Alla portar skall slipas och lackas. Den nedre delen av alla portar skall kläs med plåt för att skydda portarna mot framförallt snö och stötar. Detta arbete planeras ske under våren 2004.

Entrétaket vid port nr 7 skall repareras pga en murken plank. Arbetet är beställt och kommer att utföras våren 2004.

Ventilationen i källarförråden ut mot gatan kommer att förse med utbytbara filter för att minska nedsmutsningen i förråden.

Vinterunderhåll och trädgårdsskötsel

I föreningens regi har "höststädning" genomförts av fastighetens ytterområde med trädgård lördagen den 18 oktober 2003. Det var boende i föreningen som frivilligt deltog i arbetet. Styrelsen vill uppmärksamma detta goda initiativ och tacka alla som deltog.

Föreningen har SLB Fastighetsservice AB i ett sammanhållet avtal som entreprenör för vinterunderhåll och trädgårdsskötsel.

Avtalet med entreprenören har sagts upp fr.o.m. 31 december 2003 som en följd av att SLB Fastighetsservice AB inte till fullo svarat upp mot den trädgårdsskötsel som överenskommit.

A

Styrelsen har i september 2003 frågat medlemmarna genom en enkät om trädgårdsskötseln skall utföras av en "trädgårdsgrupp" inom föreningen eller genom upphandling och utföras av entreprenör. Av utdelade 103 enkäter inkom 42 svar. Sammanställningen visade att 59 % inte svarat på enkäten, 20 % är för att det skall upphandlas och 20 % att det skall utföras av "trädgårdsgrupp" inom föreningen.

Föreningen är säkerställd med vinterunderhåll genom att styrelsen har tecknat ett tilläggsavtal med SLB fastighetservice AB för perioden 1 januari 2004 – april 2004.

Upphandling av vinterunderhåll och trädgårdsskötsel i ett sammanhållet avtal pågår. Det kommer att innehålla möjligheten att välja, om det finns intresserade medlemmar att frivilligt utföra, t ex vår – och höststädning eller att entreprenören utför det inom ramen för avtalet genom avrop.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring i IF som gäller fullvärde och försäkring mot ohyra. Från och med 2003-04-01 höjdes premien med 27 %. Föreningen har en självrisk som motsvarar ett halvt basbelopp.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har det varit 17 stycken överlåtelse.

Com Hem

Föreningen har avtal med Com Hem för kabel-TV med ett "grundutbud" som omfattar kanalerna SVT 1, SVT 2, TV 4, TV 3, Kanal 5, Eurosport, MTV, ZTV, Discovery mix och TV 4 Plus samt ett "utökad grundutbud" som omfattar kanalerna BBC Prime, BBC World och CNN. I oktober 2003 sa Com Hem upp avtalet gällande det "utökade grundutbudet". Kvar är "grundutbudet".

Com Hem erbjud alla boende att skaffa en digitalbox i de fall man fortsättningsvis vill se de kanaler som togs bort. Com Hem bjöd på startavgiften samt tre avgiftsfria månader. De som redan hade en digitalbox fick en friperiod i sitt abonnemang som kompensation.

Föreningslokalen

Under våren 2003 fick föreningslokalen en liten ansiktslyftning. Gardinerna tvättades och syddes. En ny bäddsoffa kom på plats tillsammans med en golvlampa och ett nytt dokumentskåp. Lokalen används för styrelsemöten och har varit uthyrd till medlemmar 51 dygn under verksamhetsåret. Föreningens bibliotekarie Torbjörn Sundqvist har, i lokalen, haft sitt bibliotek öppet måndagar jämna veckor klockan 19-20.

Grovsoprummet

Föreningens kostnader för sophantering har tyvärr blivit fördyrad på grund av att skräp som inte hör hemma i grovsoprummet ställs dit. Ovikta kartonger renderar också en fördyring av föreningens sophantering. I grovsoprummet skall endast skrot som ryms i de befintliga sopkärlen samt hopvikta kartonger slängas.

14

Kommunikation

Med syfte att förenkla för föreningens medlemmar att komma i kontakt med styrelsen har det under året tillkommit dels en mailadress och dels en telefonsvarare. För de som önskar skriva "vanliga" brev finns självklart även brevlådan i port 9 kvar.

Under året har informationsblad av allmän karaktär anslagits i portarna. Annan information, exempelvis sådant som rör föreningens ekonomi, har lagts i medlemmarnas brevlådor.

Frösundadagen

Styrelsen var delaktig i arrangemanget av Frösundadagen år 2003 som även kommer att äga rum under våren 2004.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	660 701
ökas med årets överskott	408 275
tillsammans	1 068 976
balanseras i ny räkning	

Efter disponering uppgår fritt eget kapital till	
dispositionsfond	1 240 000
balanserat resultat	1 068 976
	2 308 976

B

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-09-01</i> <i>2003-08-31</i>	<i>2001-09-01</i> <i>2002-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 387 813	6 262 907
Hyresbortfall, garage		- 300	0
Elavgifter		232 440	219 965
Övriga förvaltningsintäkter	2	16 447	0
		<u>6 636 400</u>	<u>6 482 872</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 214 701	- 124 996
Underhåll	3	- 157 000	- 360 000
Fastighetsskatt		- 26 666	- 26 457
Driftskostnader	4	-2 144 457	-1 835 535
Övriga kostnader	5	- 56 204	- 36 523
Personalkostnader	6	- 82 162	- 111 364
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 447 957	- 434 330
		<u>-3 129 147</u>	<u>-2 929 205</u>
Rörelseresultat		3 507 253	3 553 667
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		1 250	750
Ränteintäkter	8	152 102	138 368
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 363 789	1 489 087
Räntekostnader	9	-4 616 120	-4 736 048
Resultat efter finansiella poster		408 275	445 824
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		408 275	445 824

64

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-08-31</i>	<i>2002-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	132 822 656	133 382 545
Inventarier	11	10 340	7 658
		<u>132 832 996</u>	<u>133 390 203</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Summa anläggningstillgångar		132 845 496	133 402 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		26 073	23 829
Övriga fordringar	13	39 944	20 032
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	14	295 549	462 627
		<u>361 566</u>	<u>506 488</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	15	3 800 000	3 300 000
		<u>3 800 000</u>	<u>3 300 000</u>
Kassa och bank	16	499 291	1 336 511
Summa omsättningstillgångar		4 660 857	5 142 999
SUMMA TILLGÅNGAR		137 506 353	138 545 702

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-08-31</i>	<i>2002-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 030 000	53 030 000
		53 030 000	53 030 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		1 240 000	890 000
Balanserat resultat		660 702	564 876
Årets resultat		408 275	445 825
		2 308 977	1 900 702
<i>Summa eget kapital</i>		55 338 977	54 930 702
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	18	1 181 346	1 189 718
		1 181 346	1 189 718
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	19	79 112 973	80 685 978
		79 112 973	80 685 978
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 696	240 788
Skatteskulder		45 999	42 810
Övriga skulder, korta	20	592 995	416 884
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	21	1 146 367	1 038 823
		1 873 057	1 739 305
<i>Summa skulder</i>		82 167 376	83 615 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 506 353	138 545 703
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter			
Ställda panter avser fastighetslån		82 000 000	82 000 000

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar 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. Avskrivning fastighet sker enligt fastställd progressiv plan. Planen sträcker sig t o m år 2077. Avskrivning inventarier sker på 5 år.

Belopp i kr om inget annat anges

	2003-08-31	2002-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 899 722	5 784 075
Hyror, lokaler	264 591	256 372
Hyror, garage	223 500	222 460
	<hr/>	<hr/>
	6 387 813	6 262 907
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrning föreningslokalen	15 283	0
Övriga intäkter	1 137	0
Återvunna fordringar	27	0
	<hr/>	<hr/>
	16 447	0
Not 3 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	157 000	360 000
Nedlagda underhållskostnader	165 372	100 282
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 165 372	- 100 282
	<hr/>	<hr/>
	157 000	360 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Not 4 Driftskostnader**

Avgifter samfällighet	54 657	54 656
Fastighetsförsäkring	36 035	30 864
Arvode förvaltning	225 428	232 385
Kabel-TV	120 955	119 418
Juridiska kostnader	3 125	5 938
Arvode auktoriserad revisor	15 435	19 179
Övriga förvaltningskostnader	5 686	0
Fastighetsskötsel	141 507	141 966
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	81 157	4 390
Städ	178 223	137 665
Sotning	1 167	51 009
Obligatoriska besiktningar	3 090	15 116
Förbrukningsmateriel	11 750	29 400
Vatten	140 956	150 247
El *	436 018	247 617
Uppvärmning	576 439	490 791
Sophantering	112 829	104 894
	<hr/> 2 144 457	<hr/> 1 835 535

* varav 110.000 tillhör föregående verksamhetsår

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	1 432	7 736
Telefon och porto	6 754	3 981
Medlems- och föreningsavgifter	4 120	2 918
Konsultarvoden	25 392	7 130
Övriga externa kostnader	18 506	14 758
	<hr/> 56 204	<hr/> 36 523

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	59 200	81 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 400	2 420
Föreningsvald revisor	2 200	2 200
Utbildning, förtroendevalda	250	1 750
Summa	<hr/> 64 050	<hr/> 88 070
Sociala kostnader	18 112	23 294
	<hr/> 82 162	<hr/> 111 364

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	442 500	430 500
Inventarier	5 457	3 830
	<hr/> 447 957	<hr/> 434 330

/4

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med FSB	8 563	8 045
Ränteintäkter spec. utlån till RB	143 328	129 974
Övrigt	211	349
	<u>152 102</u>	<u>138 368</u>

FSB = Föreningssparbanken

RB = Riksbyggen

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	4 558 985	4 721 673
Övriga finansiella kostnader, räntegaranti	57 135	14 375
	<u>4 616 120</u>	<u>4 736 048</u>

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	120 495 934	120 495 934
Mark	14 480 000	14 480 000

134 975 934 134 975 934

Byggnader återförd byggmoms

- 234 778 - 117 389

Summa anskaffningsvärden**134 741 156 134 858 545****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-1 476 000	-1 045 500
	<u>-1 476 000</u>	<u>-1 045 500</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 442 500 - 430 500

Summa ack. avskr. enligt plan**-1 918 500 -1 476 000****Planenligt restvärde vid årets slut****132 822 656 133 382 545**

Varav

Byggnader	118 577 434	119 019 934
Mark	14 480 000	14 480 000

13

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 11 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	19 148	19 148
	<u>19 148</u>	<u>19 148</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	8 139	0
	<u>8 139</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

27 287 **19 148**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 11 490	- 7 660
	<u>- 11 490</u>	<u>- 7 660</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 5 457	- 3 830
	<u>- 5 457</u>	<u>- 3 830</u>

Summa ack. avskr. enligt plan

- 16 947 **- 11 490**

Planenligt restvärde vid årets slut

10 340 **7 658**

Varav

Inventarier och verktyg	10 340	7 658
--------------------------------	---------------	--------------

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar Riksbyggens intresseförening

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

Not 13 Övriga fordringar

Momsfordringar

20 195	283
--------	-----

Andra kortfristiga fordringar

19 749	19 749
<u>39 944</u>	<u>20 032</u>

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 14 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Kabel-TV	10 162	10 040
Förvaltningsarvode	18 803	17 823
Fastighetsskötsel	10 700	10 124
Städning	17 971	11 003
El	0	140 000
Hisservice	0	6 615
Upplupna räntebidrag	73 263	86 844
Räntegaranti	99 110	155 725
Fastighetsförsäkring	24 033	18 868
Intäkter föreningslokalen	15 283	
Övrigt	26 224	5 585
	<u>295 549</u>	<u>462 627</u>

Not 15 Specialinlåning

30-dagars inlåning t o m 2003-09-22 räntesats 2,0%	500 000
90-dagars inlåning t o m 2003-09-04 räntesats 3,25%	3 300 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med FSB	489 188	1 326 414
Bankmedel	5 102	5 097
	<u>499 291</u>	<u>1 336 511</u>

Not 17 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	53 030 000	890 000	1 010 701
Disposition enl stämmobeslut		350 000	- 350 000
Övriga avsättningar föreg. år			
Årets resultat			408 275
Vid årets slut	53 030 000	1 240 000	1 068 976

Not 18 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	1 189 718	930 000
Avsättning enligt plan	157 000	360 000
Uttag ur fond	- 165 372	- 100 282
Avsättning enligt stämmobeslut	0	0
Behållning vid årets slut	1 181 346	1 189 718

Not 19 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	79 112 973	80 685 978
Skuld vid årets slut	79 112 973	80 685 978

12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 20 Övriga skulder, korta

Kortfristig del av låneskulder, amortering	592 995	416 884
	<u>592 995</u>	<u>416 884</u>

Not 21 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	612
Räntekostnader	707 105	690 830
Förutbetalda hyror och avgifter	229 829	269 346
Underhållsadministration	34 552	16 809
El	27 000	0
Uppvärmning	19 396	16 940
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	65 343	8 750
Styrelsearvode	32 186	0
Revision	19 200	19 200
Renhållning	11 756	2 956
Övrigt	0	13 380
	<u>1 146 367</u>	<u>1 038 823</u>

Solna 2003-11-18



Anna Emanuelsson



Jörgen Lönngrén

suppleant som efterträder V. Petrovski
som avflyttade från föreningen 2003-10-28



Elon Sundqvist



Fredrik Hansson



Fredrik Björklund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003-11-24



Hans Nygren
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan

Org nr 716420-4831

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan för räkenskapsåret 2002-09-01—2003-08-31. 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 ersättningsskyldig 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 24 november 2003



Hans Nygren
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

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 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.

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 eller att minst 10% av föreningens medlemmar så önskar.

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!