



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brevduvan

Årsredovisning
2003-09-01 -- 2004-08-31

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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2003-09-01 -- 2004-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Christina Abrahamsson, ordförande
Jessica Malmborg, vice ordförande
Gunvor Latva, sekreterare
Leif Krohn, ledamot
Fredrik Björklund, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Adriana de Carvalho Dias
Sven Magnusson
Jan Bertil Näslund
Birger Nyberg
Per Rinman, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå: Gunvor Latva, Sven Magnusson, Jan Näslund, samt Jessica Malmborg. Fyllnadsval efter Adriana de Carvalho Dias

Ordinarie revisorer:

KPMG
Hans Nygren, utsedd av föreningen

Revisorssuppleanter:

KPMG
Tord Ahlenius, utsedd av föreningen

Valberedning: Mikael Sandgren (sammankallande) Lennart Olsson och Johan Hovendahl.

Styrelsen har under verksamhetsåret varit samlad till 8 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 kökvrå
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.

M

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga:1, som registrerades 2000-04-25, Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 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.

TRÄDGÅRDSGRUPPEN

I år har trädgårdsgruppen återuppstått. Gruppen arbetar ideellt med att sköta och underhålla föreningens gemensamma ytor utomhus, sommartid. Gruppen har även arrangerat föreningens Vår respektive Höst städning där ytterligare frivilliga medlemmar ställde upp.

Styrelsen vill ge alla i trädgårdsgruppen ett stort tack och en stor eloge för det enorma och fina arbete som utförts under sommaren 2004 och som bidraget till en fantastisk uppräckning av vår fina trädgård.

GROVSOPRUMMET

Föreningens kostnader för sophantering har tyvärr blivit förhöjd p.g.a. att skräp som inte hör hemma i grovsoprummet ställts dit. Styrelsen har fått ta fram tydligare skyltar, bekostat extra tömningar samt erhållit många klagomål över "nedskräpningen".

FÖRSÄKRING

Föreningen har bytt försäkringsbolag från IF till Trygg hansa genom ett nytt avtal som tecknats via Riksbyggen. Årspremien har därmed också sänkts.

ÖVERLÅTELSE

15 st överlåtelser av lägenheter samt 1 st andra handsuthyrning har skett under året.

ÅRSBESIKTNING

Besiktning omfattande fastighetens yttre och allmänna utrymmen samt genomgång av underhållsplan har genomförts. I allmänhet befanns fastigheten i mycket gott skick. Ett färre antal anmärkningar avseende behov av underhåll samt brister i funktionalitet noterades dock. De flesta av dessa anmärkningar har åtgärdats – kvarstående är planerade för åtgärd.

19

TAXERINGSVÄRDE

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde. Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivå-året, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år.

	Basvärde	2003 Omräk n.tal	Omräkn. taxv.	2004 Basvärde 2004
Bostäder	67 800 000	1,50	101 700 000	102 000 000
Lokaler	<u>2 062 000</u>	1,28	<u>2 639 000</u>	<u>1 627 000</u>
Totalt	69 862 000		104 339 000	103 627 000
varav byggnadsvärde	55 201 000		82 537 000	72 240 000

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.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice och städning. Föreningen har fram till april anlitat SLB Fastighetsservice AB för yttre skötsel, därefter föreningens egen trädgårdsgrupp.

ALLMÄNT

Styrelsen har beslutat att nuvarande medlemsgifter skall vara oförändrade för kommande räkenskapsår, 2005.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelsen	53 100
-----------	--------

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 99 044 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond. Posterna specificeras i not 4.

14

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 256 183 kr. Kostnaderna specificeras i not 3.

FÖRENINGENS LÅN

Under året har ett av föreningens lån på 27 miljoner kronor och med en ränta på 6,06% omplacerats. Lånet har delats upp på två delar, en del är bunden till 2008 med en ränta på 4,03%, den andra delen är rörlig och har just nu, i oktober, en ränta på 2,428%. Båda lånen ligger kvar hos Nordea.

I och med det förbättrade ränteläget i samband med låneomläggningen har styrelsen valt att öka den löpande amorteringstakten med omkring 300 000 Kr per år.

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. Skuld	Årets amort	Utg.skuld
NORDEA	2,43	2004-10-09	27 499 056	32 021	27 467 035
NORDEA*	2,71	2005-05-17	16 227 532	20 000	16 207 532
NORDEA	3,14	Rörligt	4 308 330	313 336	3 994 994
NORDEA	3,88	2007-04-18	15 240 375	218 000	15 022 375
NORDEA	6.03	2006-06-21	16 430 675	19 139	16 411 536
			79 705 968	602 496	79 103 472

* 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	900 008
Varav redovisat som långfristig skuld	78 203 464

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. Subventionsränta har 2004-07-09 sänkts från 5,63% till 4,27% vilket bidrar till minskat räntebidrag med ca 300 000kr/år. Detta speglar det rådande ränteläget.

Säkerhet

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	1 068 976
och dispositionsfonden	1 240 000
ökas med årets överskott	<u>830 591</u>
tillsammans	3 139 567
balanseras i ny räkning	19

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-09-01 2004-08-31</i>	<i>2002-09-01 2003-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 501 668	6 387 813
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 300
Eldebitering medlemmar		181 487	232 440
Övriga förvaltningsintäkter	2	15 036	16 447
		<u>6 698 190</u>	<u>6 636 400</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 256 183	- 214 701
Underhåll	4	- 360 000	- 157 000
Fastighetsskatt		- 24 318	- 26 666
Driftskostnader	5	-2 161 711	-2 157 243
Övriga kostnader	6	- 35 845	- 43 418
Personalkostnader	7	- 74 659	- 82 162
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 607 957	- 447 957
		<u>-3 520 673</u>	<u>-3 129 147</u>
Rörelseresultat		3 177 518	3 507 253
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		1 250	1 250
Ränteintäkter	9	95 004	152 102
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 316 407	1 363 789
Räntekostnader	10	-3 759 587	-4 616 120
Resultat efter finansiella poster		830 591	408 275
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		830 591	408 275

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-08-31</i>	<i>2003-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	132 102 767	132 822 656
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	4 883	10 340
		<u>132 107 650</u>	<u>132 832 996</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Summa anläggningstillgångar		132 120 150	132 845 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 542	0
Kundfordringar		9 749	19 749
Skattefordringar		26 883	26 072
Övriga fordringar	14	117 389	20 196
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	15	172 356	295 549
		<u>333 919</u>	<u>361 566</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen	16	3 525 000	3 800 000
		<u>3 525 000</u>	<u>3 800 000</u>
Kassa och bank	17	1 998 652	499 291
		<u>5 857 571</u>	<u>4 660 857</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		137 977 721	137 506 353

13

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-08-31</i>	<i>2003-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<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>			
Dispositionsfond		1 240 000	1 240 000
Balanserat resultat		1 068 976	660 702
Årets resultat		830 591	408 275
		<u>3 139 567</u>	<u>2 308 977</u>
<i>Summa eget kapital</i>		56 169 567	55 338 977
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	19	1 442 302	1 181 346
		<u>1 442 302</u>	<u>1 181 346</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	20	78 203 464	79 112 973
		<u>78 203 464</u>	<u>79 112 973</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, korta		900 008	592 995
Leverantörsskulder		47 945	87 696
Skatteskulder		58 804	45 999
Övriga skulder, korta	21	11 974	0
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	22	1 143 657	1 146 367
		<u>2 162 388</u>	<u>1 873 057</u>
<i>Summa skulder</i>		81 808 154	82 167 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 977 721	137 506 353
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-08-31	2003-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	830 591	408 275
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	607 957	447 957
Förändring underhållsfond	260 956	- 8 372
	1 699 504	847 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 699 504	847 860
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	145 036	144 922
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 17 682	- 42 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 826 858	950 423
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Återbetald investeringsmoms		117 389
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	- 8 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	109 250
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 602 496	-1 396 894
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 602 496	-1 396 894
Årets kassaflöde	1 224 361	- 337 220
Likvida medel vid årets början	4 299 291	4 636 511
Likvida medel vid årets slut	5 523 652	4 299 291

14

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2004-08-31

2003-08-31

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.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skatteverket var -2 763 285 kr

Belopp i kr om inget annat anges

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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader sker med ca. 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

Inventarier, fastighetsinventarier 5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 940 737	5 899 722
Hyror, lokaler	337 730	264 591
Hyror, garage	223 200	223 500
	<hr/>	<hr/>
	6 501 668	6 387 813

R

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	100	1 137
Uthyrning föreningslokalen	9 387	15 283
Återvunna fordringar	54	27
Debitering Frösunda Pizzeria	5 495	0
	<hr/> 15 036	<hr/> 16 447
Not 3 Reparationer		
Bostäder	74 192	75 690
Lokaler, gemensamma utrymmen	16 604	9 339
VVS	29 865	31 325
Ventilation	50 235	0
Elinstallationer	0	18 064
Hissar	12 610	61 826
Huskropp	46 940	3 700
Gårdar och grönanläggningar	0	1 153
Tvättstugor	6 666	10 043
Övriga installationer	5 428	3 561
Självrisk	12 743	0
Vandalisering	900	0
	<hr/> 256 183	<hr/> 214 701
Not 4 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	360 000	157 000
Bostäder	8 153	15 034
Lokaler, gemensamma utrymmen	44 488	120 900
VVS	0	6 938
Ventilation	20 040	0
Elinstallationer	12 330	10 000
Huskroppar	2 440	12 500
Gårdar och grönanläggningar	11 593	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 99 044	- 165 372
	<hr/> 360 000	<hr/> 157 000
Not 5 Driftskostnader		
Samfällighetsavgift	55 266	54 657
Fastighetsförsäkring	40 158	36 035
Arvode förvaltning	231 909	225 428
Kabel-TV	85 955	120 955
Juridiska kostnader	675	3 125
Arvode auktoriserad revisor	23 597	15 435
Möteskostnader	6 002	18 472
Fastighetsskötsel	170 845	141 507

14

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Trädgårdsskötsel	28 053	81 157
Städ	178 285	178 223
Sotning	1 509	1 167
Obligatoriska besiktningar	18 838	3 090
Snöröjning	16 800	0
Materiel, skötsel och städ	339	0
Förbrukningsmateriel	16 422	11 750
Vatten	143 940	140 956
El	468 359	436 018
Uppvärmning	557 711	576 439
Sophantering	117 048	112 829
	<hr/> 2 161 711	<hr/> 2 157 243

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 000	0
Kontorsmateriel	2 488	1 432
Telefon, hissar, portar, modem i UC.	9 836	6 754
Medlems- och föreningsavgifter	4 120	4 120
Konsultarvoden	2 550	25 392
Övriga kostnader, blommor, PRV, utlägg handkassa	14 851	5 686
Övriga externa kostnader	0	34
	<hr/> 35 845	<hr/> 43 418

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	53 100	59 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 860	2 400
Föreningsvald revisor	2 200	2 200
Utbildning, förtroendevalda	0	250
Summa	<hr/> 57 160	<hr/> 64 050
Sociala kostnader	17 499	18 112
	<hr/> 74 659	<hr/> 82 162

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	602 500	442 500
Maskiner och inventarier	5 457	5 457
	<hr/> 607 957	<hr/> 447 957

13

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	6 822	8 563
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	87 263	143 328
Övriga ränteintäkter, skattekonto	919	211
	<hr/> 95 004	<hr/> 152 102
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 701 143	4 558 985
Övriga finansiella kostnader, räntegaranti	58 444	57 135
	<hr/> 3 759 587	<hr/> 4 616 120
Not 11 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	120 495 934	120 495 934
Mark	14 480 000	14 480 000
	<hr/> 134 975 934	<hr/> 134 975 934
Byggnader återförd byggmoms	- 352 167	- 234 778
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<hr/> 134 623 767	<hr/> 134 741 156
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 918 500	-1 476 000
	<hr/> -1 918 500	<hr/> -1 476 000
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 602 500	- 442 500
<i>Summa ack. avskr. enligt plan</i>	<hr/> -2 521 000	<hr/> -1 918 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 132 102 767	<hr/> 132 822 656

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 287	19 148
	<u>27 287</u>	<u>19 148</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	8 139
	<u>0</u>	<u>8 139</u>
Summa anskaffningsvärden	27 287	27 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Inventarier och verktyg	- 16 947	- 11 490
	<u>- 16 947</u>	<u>- 11 490</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 457	- 5 457
	<u>- 5 457</u>	<u>- 5 457</u>
Summa ack. avskr. enligt plan	- 22 404	- 16 947
Planenligt restvärde vid årets slut	4 883	10 340
Not 14 Övriga fordringar		
Ingående moms verksamhet	0	20 196
Momsfordringar, byggmoms	117 389	0
	<u>117 389</u>	<u>20 196</u>
Not 15 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	0	26 224
Förvaltningsarvode	19 647	18 803
Fastighetsskötsel	11 324	10 700
Kabel TV	6 950	10 162
Hysesintäkter föreningslokalen	0	15 283
Städning		17 971
Upplupna ränteintäkter	13 167	0
Räntegaranti	41 286	99 110
Räntebidrag	57 407	73 263
Fastighetsförsäkring	22 575	24 033
	<u>172 356</u>	<u>295 549</u>
Not 16 Specialutlåning till Riksbyggen		
30-dagars inlåning t o m 2004-09-22 räntesats 1,25%	275 000	
90-dagars inlåning t o m 2004-09-22 räntesats 2,10%	3 250 000	

13

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2004-08-31	2003-08-31		
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa		5 000	5 000		
Avräkning med Föreningssparbanken		1 988 549	489 188		
Bankmedel Nordea		5 102	5 102		
		<u>1 998 652</u>	<u>499 291</u>		
Not 18 Eget kapital					
	Bundet	Fritt	Fritt		
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>		
Vid årets början	53 030 000	1 240 000	1 068 976		
Övriga avsättningar föreg. år			0		
Årets resultat	0		830 591		
Vid årets slut	53 030 000	1 240 000	3 139 567		
Not 19 Föreningens underhållsfond					
Behållning vid årets början		1 181 346	1 189 718		
Avsättning enligt plan		360 000	157 000		
Uttag ur fond		- 99 044	- 165 372		
Behållning vid årets slut		1 442 302	1 181 346		
Not 20 Fastighetslån, långa					
Fastighetslån		79 103 472	79 705 968		
Avgår nästa års amortering		- 900 008	- 592 995		
Skuld vid årets slut		78 203 464	79 112 973		
Låneinstitut	Rta	Bundet till	Ing. Skuld	Årets amrt.	Utg.skuld
NORDEA HYPOTEK	2,43	2004-10-09	27 499 056	32 021	27 467 035
NORDEA HYPOTEK	2,71	Rörligt	16 227 532	20 000	16 207 532
NORDEA HYPOTEK	3,14	Rörligt	4 308 330	313 336	3 994 994
NORDEA HYPOTEK	3,88	2007-04-18	15 240 375	218 000	15 022 375
NORDEA HYPOTEK	6,03	2006-06-21	16 430 675	19 139	16 411 536
			79 705 968	602 496	79 103 472
Fastighetslån, korta					
Fastighetslån, kortfr. del av långfr. skuld				900 008	592 995
				<u>900 008</u>	<u>592 995</u>
Not 21 Övriga skulder, korta					
Upplupna sociala avg. och skatter				11 974	0
				<u>11 974</u>	<u>0</u>

13

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 22 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	498 226	707 105
Förutbetalda hyror och avgifter	488 180	229 829
Upplupna värmekostnader	19 016	19 396
Underhållsadministration	31 135	34 552
El	58 000	27 000
Trädgårdsskötsel	0	65 343
Styrelsearvode	29 100	32 186
Revision	20 000	19 200
Renhållning	0	11 756
	1 143 657	1 146 367

Solna 2004-12-02



Christina Abrahamsson



Jessica Malmberg



Gunvor Latva



Leif Krohn



Fredrik Björklund

Vår revisionsberättelse har avgivits

2005-01-12

Stockholm 2004-12-02



Hans Nygren
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



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 2003-09-01—2004-08-31. 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 12 januari 2005



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.

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 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!