



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brevduvan

Årsredovisning
2004-09-01 -- 2005-12-31

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 2004-09-01 -- 2005-12-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Christina Abrahamsson, ordförande
Juha Rantanen, vice ordförande
Birger Nyberg, sekreterare
Leif Krohn, ledamot
Fredrik Björklund, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Adriana de Carvalho Dias
Sven Magnusson
Jan Bertil Näslund
Taher Sadigh
Per Rinman, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå: Christina Abrahamsson, Birger Nyberg, Leif Krohn samt Adriana de Carvalho Dias.

Ordinarie revisorer:

KPMG Bohlins AB
Hans Nygren, utsedd av föreningen

Revisorssuppleanter:

KPMG Bohlins AB
Tord Ahlenius, utsedd av föreningen

Valberedning: Lennart Olsson (sammanställande) och Johan Hovendahl (avsagt sig uppdrag som sammanställande under hösten 2005).

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret varit samlad till 15 protokollförda sammanträden och medlemmarna till en ordinarie föreningsstämma.

RÄKENSKAPSÅR

Föreningen har bytt räkenskapsår till kalenderår. Innevarande räkenskapsår omfattar därför 16 månader från tidigare bokslutsdatum per 2004-08-31 till 2005-12-31.

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 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

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 2005 och som bidraget till en fantastisk uppräckning av vår fina trädgård.

FÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen, som är fr o m 2004-04-01 är tecknad med Trygg-Hansa, gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

ÖVERLÅTELSE

15 st överlåtelser av lägenheter samt ingen andrahandsuthyrning har skett under räkenskapsåret.

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.

1

TAXERINGSVÄRDEN

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde. Det årliga omräkningsförfarandet har slopats, istället görs en förenklad fastighetstaxering mellan de allmänna fastighetstaxeringarna (som sker vart sjätte år). Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivååret, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker.

Första förenklade fastighetstaxering kommer att ske år 2007.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande

	2005 Taxeringsvärde	2004 Taxeringsvärde
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	<u>1 627 000</u>	<u>1 627 000</u>
Totalt	103 627 000	103 627 000
varav byggnadsvärde	72 240 000	72 240 000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1999.

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 fastighetservice och städning. Föreningen har för yttre skötsel en egen trädgårdsgrupp sommartid och har träffat avtal för vinterunderhållet med extern entreprenör, Sveab.

ALLMÄNT

Styrelsen har beslutat att nuvarande årsavgifter skall vara oförändrade för kommande räkenskapsår 2006.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets arvoden redovisas i not 7.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll utförts.

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 276 018 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% före omläggningen omplacerats.

Lånet delades upp på två delar, en del är bunden till 2008 med en ränta på 4,03%, den andra delen är rörlig. Det senare lånet på knappt 14 miljoner kronor har i december månad lagts samman med ett lån på knappt 3,6 miljoner kronor. Detta lån på ca 17,5 miljoner kr har i februari 2006 bundits till en räntesats på 3,59 % på 5 år.

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 belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta %	Ing. skuld 2004-09-01	Bundet till datum	Periodens amortering	Utg.skuld 2005-12-31	
Nordea	4,03	27 467 035	2008-08-20	337 500	13 162 500	
Nordea	1,71	3 994 994	Rörligt	74 295	17 506 064	Del fr lån 27 milj
Nordea	2,75	16 207 532	2009-06-17	401 670	16 187 532	
Nordea	3,88	15 022 375	2007-04-18	327 000	14 695 375	
Nordea	6,03	<u>16 411 536</u>	2006-06-21	<u>32 453</u>	<u>16 379 083</u>	
		79 103 472		1 172 918	77 930 554	
Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld					1 070 298	
Varav redovisat som långfristig skuld					76 860 256	

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. Röntan är bunden 5 år till 2009-07-09.

Säkerhet

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

A

Resultat och ställning (tkr)	(16 mån)				
	2005	2004	2003	2002	2001
Rörelsens intäkter	9 223	6 698	6 636	6 483	6 261
Rörelseresultat	4 737	3 438	3 507	3 554	3 567
Resultat efter finansiella poster	2 427	1 092	408	446	614
Balansomslutning	139 517	137 978	137 506	138 546	138 280
Likviditet %	313,35%	270,88%	248,84%	295,69%	242,43%
(omsättningstillgångar / kortfr. skulder)					
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	743	743	738	724	713
Lån, kr / kvm (inkl. lokaler)	9 546	9 689	9 763	9 934	9 940
Fond för yttre underhåll	1 922	1 442	1 181	1 190	930

Redovisningsprincipen har ändrats fr o m år 2004. Tidigare år har ej omarbetats i ovanstående uppställning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 139 567
Årets resultat före fondförändring	2 421 155
Fondavsättning enligt stadgarna	-480 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	5 080 722

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	5 080 722

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2004-09-01	2003-09-01
		2005-12-31	2004-08-31
		(16 månader)	
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 653 996	6 501 668
El- / bränsleavgifter		541 546	181 487
Övriga förvaltningsintäkter	2	27 646	15 036
		<u>9 223 188</u>	<u>6 698 191</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	- 276 018	- 256 183
Underhåll	4	0	- 99 044
Fastighetsskatt		- 272 654	- 24 318
Driftskostnader	5	-2 947 487	-2 161 711
Övriga kostnader	6	- 29 591	- 35 845
Personalkostnader	7	- 157 146	- 74 659
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 808 216	- 607 957
		<u>-4 491 112</u>	<u>-3 259 717</u>
Rörelseresultat		4 732 077	3 438 473
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 250	1 250
Ränteintäkter	9	136 575	95 004
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 374 889	1 316 407
Räntekostnader	10	-3 823 635	-3 759 587
Resultat efter finansiella poster		2 421 156	1 091 547
ÅRETS RESULTAT		<u>2 421 155</u>	<u>1 091 547</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 480 000	- 360 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	99 044
Förändring av underhållsfond		<u>- 480 000</u>	<u>- 260 956</u>
Resultat efter fondförändring		1 941 155	830 591

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	131 182 045	132 102 767
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	0	4 883
		<u>131 182 045</u>	<u>132 107 650</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Summa anläggningstillgångar		131 194 545	132 120 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 783	7 542
Kundfordringar		0	9 749
Skattefordringar		0	26 883
Övriga fordringar	13	122 055	117 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	335 128	172 356
		<u>460 966</u>	<u>333 919</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	7 000 000	3 525 000
		<u>7 000 000</u>	<u>3 525 000</u>
Kassa och bank	16	861 762	1 998 652
Summa omsättningstillgångar		8 322 728	5 857 571
SUMMA TILLGÅNGAR		139 517 273	137 977 721

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		1 922 302	1 442 302
		<u>54 952 302</u>	<u>54 472 302</u>
Fritt eget kapital			
Dipositionsfond		0	1 240 000
Balanserat resultat		3 139 567	1 068 976
Årets resultat		2 421 155	1 091 547
Avsättning till underhållsfond		- 480 000	- 360 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	99 044
		<u>5 080 722</u>	<u>3 139 567</u>
Summa eget kapital		60 033 024	57 611 869
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	18	76 860 256	78 203 464
		<u>76 860 256</u>	<u>78 203 464</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 070 298	900 008
Leverantörsskulder		168 340	47 945
Skatteskulder		307 201	58 804
Övriga skulder, kortfristiga	19	148 573	11 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	929 581	1 143 657
		<u>2 623 993</u>	<u>2 162 388</u>
Summa skulder		79 484 249	80 365 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 517 273	137 977 721

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 82 000 000 82 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-12-31	2004-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 421 155	1 091 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	808 216	607 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 229 371	1 699 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 127 047	145 036
Kortfristiga skulder (exkl. lån) (ökning +, minskning -)	291 315	- 17 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 393 639	1 826 858
Investeringsverksamheten		
Investeringar		
Återbetald byggmoms	117 389	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	117 389	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 172 918	- 602 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 172 918	- 602 496
Årets kassaflöde	2 338 110	1 224 361
Likvida medel vid årets början	5 523 652	4 299 291
Likvida medel vid årets slut	7 861 762	5 523 652
Därav:		
Kassa och bankmedel	861 762	1 998 652
Kortfristiga placeringar	7 000 000	3 525 000

9

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Beräknat underskottsavdrag för deklaration till skattemyndigheten är -169 926 kr.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-08-31

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	7 918 030	5 940 737
Hyror, lokaler	438 366	337 730
Hyror, garage	297 600	223 200
	<hr/>	<hr/>
	8 653 996	6 501 668

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning föreningslokalen	25 050	9 387
Debitering Frösunda Pizzeria	0	5 495
Övriga intäkter	2 596	154
	<hr/>	<hr/>
	27 646	15 036

Not 3 Reparationer, löpande underhåll

Bostäder, felanmälan, underhållsadministration	82 767	74 192
Lokaler, gemensamma utrymmen	6 640	16 604
VVS	17 922	29 865
Ventilation	5 614	50 235
Elinstallationer	2 027	0
Hissar	84 049	12 610
Huskropp	17 774	46 940
Gårdar och grönanläggningar	31 995	0
Tvättstugor	20 120	6 666
Tele/TV/Porttelefon	6 066	0
Övriga installationer	1 044	5 428
Vandalisering	0	900
Självrisk	0	12 743
	<hr/>	<hr/>
	276 018	256 183

Not 4 Underhåll

Bostäder	0	8 153
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	44 488
Ventilation	0	20 040
Elinstallationer	0	12 330
Huskroppar	0	2 440
Gårdar och grönanläggningar	0	11 593
	<hr/>	<hr/>
	0	99 044

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-08-31
Not 5 Driftskostnader		
Samfällighetsavgift	69 845	55 266
Fastighetsförsäkring	51 600	40 158
Arvode förvaltning	321 949	231 909
Kabel-TV	131 711	85 955
Juridiska kostnader	775	675
Arvode auktoriserad revisor	36 011	23 597
Möteskostnader	25 056	6 002
Övriga förvaltningskostnader	64 320	0
Fastighetsskötsel	183 929	170 845
Trädgårdsskötsel	12 954	28 053
Städ	222 618	178 285
Sotning	2 211	1 509
Obligatoriska besiktningar	19 150	18 838
Bevakningskostnader	156	0
Snöröjning	53 191	16 800
Materiel, skötsel och städ	0	339
Förbrukningsmateriel	6 815	16 422
Vatten	189 068	143 940
El	603 381	468 359
Uppvärmning	766 608	557 711
Sophantering	186 139	117 048
	<hr/> 2 947 487	<hr/> 2 161 711
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	2 000
Kontorsmateriel	9 857	2 488
Telefon,hissar,portar,modem i UC och porto	9 672	9 836
Medlems- och föreningsavgifter	4 120	4 120
Köpta tjänster	746	0
Konsultarvoden	1 993	2 550
Övriga kostnader, blommor,bolagsverket, utlägg handkassa	3 203	14 851
	<hr/> 29 591	<hr/> 35 845
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	112 098	53 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	9 500	1 860
Föreningsvald revisor	4 400	2 200
Summa	<hr/> 125 998	<hr/> 57 160
Sociala kostnader	31 148	17 499
	<hr/> 157 146	<hr/> 74 659

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-08-31
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	803 333	602 500
Maskiner och inventarier	4 883	5 457
	<hr/> 808 216	<hr/> 607 957
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	3 161	6 822
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	132 626	87 263
Övriga ränteintäkter, skattekonto, avgifts-hyresfordringar	788	920
	<hr/> 136 575	<hr/> 95 004
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 781 156	3 701 143
Övriga finansiella kostnader, räntegaranti	42 479	58 444
	<hr/> 3 823 635	<hr/> 3 759 587
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	120 495 934	120 495 934
Mark	14 480 000	14 480 000
Byggnader återförd byggmoms	- 469 556	- 352 167
	<hr/> 134 506 378	<hr/> 134 623 767
Summa anskaffningsvärden	134 506 378	134 623 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 521 000	-1 918 500
	<hr/> -2 521 000	<hr/> -1 918 500
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 803 333	- 602 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 324 333	-2 521 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 182 045	132 102 767
Varav		
Byggnader	116 702 045	117 622 767
Mark	14 480 000	14 480 000

Taxeringsvärden redovisas i förvaltningsberättelsen.

R

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-08-31
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 287	27 287
	<hr/>	<hr/>
	27 287	27 287
Summa anskaffningsvärden	27 287	27 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 22 404	- 16 947
	<hr/>	<hr/>
	- 22 404	- 16 947
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 883	- 5 457
	<hr/>	<hr/>
	- 4 883	- 5 457
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 27 287	- 22 404
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 883
Not 13 Övriga fordringar		
Momsfordringar, byggmoms	117 389	117 389
Andra kortfristiga fordringar	4 666	0
	<hr/>	<hr/>
	122 055	117 389
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 647
Förutbetald fastighetsskötsel	0	11 324
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 586	6 950
Förutbetald räntegaranti		41 286
Upplupna räntebidrag	140 646	57 407
Förutbetald samfällighetsavgift	13 969	0
Upplupna ränteintäkter	21 293	13 167
Fastighetsförsäkring	9 675	22 575
Upplupna elavgifter	118 000	0
Övrig förutbetalda kostnader	3 959	0
	<hr/>	<hr/>
	335 128	172 356

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-08-31
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 000 000	3 525 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 000 000	1,55 2006-01-09
90 dagar	1 000 000	1,55 2006-01-09
90 dagar	1 000 000	1,55 2006-01-09
90 dagar	1 500 000	1,55 2006-01-09
90 dagar	1 000 000	1,55 2006-02-07
90 dagar	1 000 000	1,55 2006-02-07
90 dagar	500 000	1,10 2006-03-07

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Nordea	4 854	5 102
Skattekonto *	20 307	0
Avräkning med Föreningssparbanken	831 601	1 988 549
	861 762	1 998 652

* Skattekonto redovisades under rubriken skattefordringar år 2004.

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Resultat
Vid årets början	53 030 000	1 442 302	1 240 000	1 899 567
Disposition enl stämmobeslut			-1 240 000	1 240 000
Förändring av underhållsfond				- 480 000
Avsättning enligt plan		480 000		
Ianspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat				2 421 155
Vid årets slut	53 030 000	1 922 302	0	5 080 722

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	77 930 554	79 103 472
Avgår nästa års amortering	-1 070 298	- 900 008
Skuld vid årets slut	76 860 256	78 203 464
	-1 070 298	- 900 008

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgift lokal	100 000	0
Upplypna sociala avgifter och skatter	40 956	11 974
Övriga skulder	7 617	0
	148 573	11 974

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-08-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	955	0
Upplupna räntekostnader	141 028	498 226
Förutbetalda hyror och avgifter	575 126	488 180
Underhållsadministration	1 820	31 135
Upplupen kostnad för rep och underhåll	26 680	0
Upplupna elkostnader	51 635	58 000
Upplupna värmekostnader	82 678	19 016
Upplupen kostnad renhållning	5 141	0
Snöröjning	11 741	0
Styrelsearvode	3 500	29 100
Revision	29 000	20 000
Övrigt	277	0
	<hr/> 929 581	<hr/> 1 143 657

Solna 2006-04-10



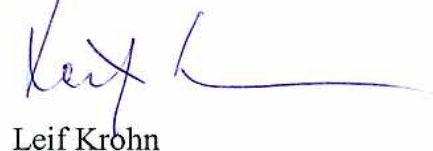
Christina Abrahamsson



Juha Rantanen



Birger Nyberg



Leif Krohn



Fredrik Björklund

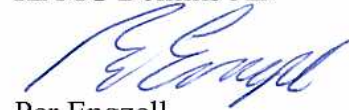
Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2006- 04-10



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 2004-09-01—2005-12-31. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 10 april 2006



Hans Nygren
Föreningens revisor

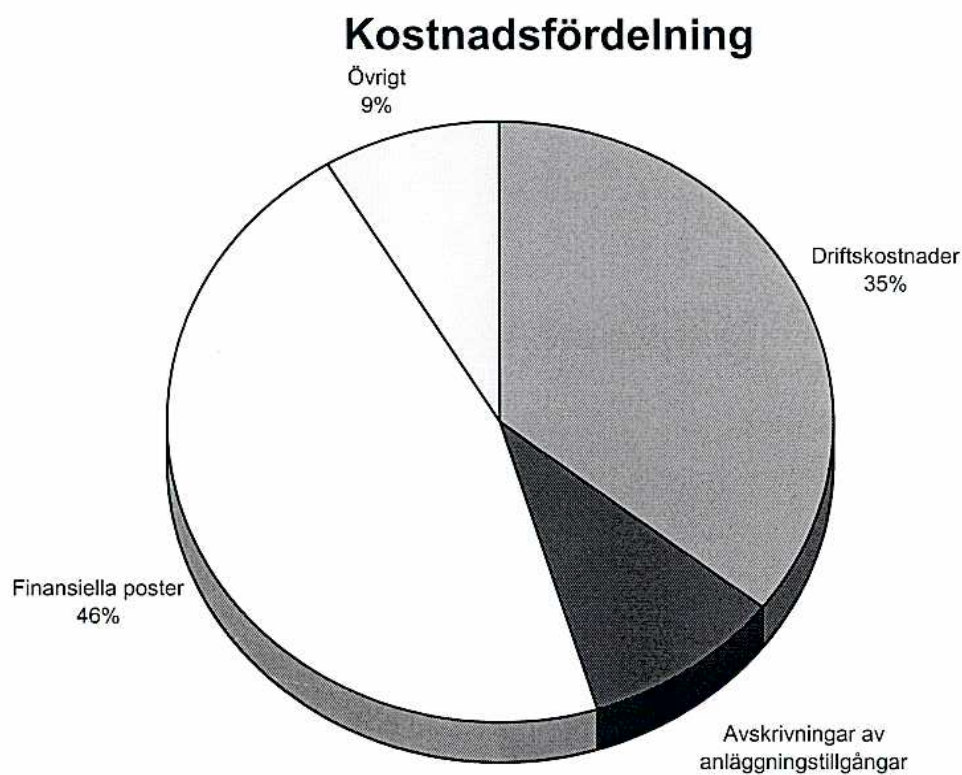
KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

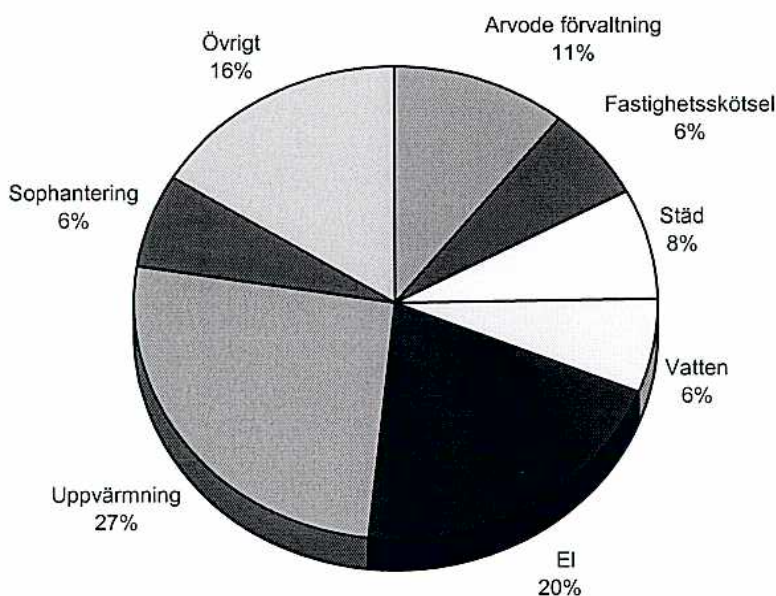
Kostnadsfördelning	2005	2004
	(16 mån)	
Reparationer, löpande underhåll	276 018	256 183
Underhåll	0	99 044
Fastighetsskatt	272 654	24 318
Driftskostnader	2 947 487	2 161 711
Övriga kostnader	29 591	35 845
Personalkostnader	157 146	74 659
Avskrivningar av anläggningstillgångar	808 216	607 957
Finansiella poster	3 823 635	3 759 587
Summa kostnader	8 314 747	7 019 303



Driftkostnadsfördelning

	2005 (16 mån)	2004
Samfällighetsavgift	69 845	55 266
Fastighetsförsäkring	51 600	40 158
Arvode förvaltning	321 949	231 909
Kabel-TV	131 711	85 955
Juridiska kostnader	775	675
Arvode auktoriserad revisor	36 011	23 597
Möteskostnader	25 056	6 002
Övriga förvaltningskostnader	64 320	0
Fastighetsskötsel	183 929	170 845
Trädgårdsskötsel	12 954	28 053
Städ	222 618	178 285
Sotning	2 211	1 509
Obligatoriska besiktningar	19 150	18 838
Bevakningskostnader	156	0
Snöröjning	53 191	16 800
Materiel, skötsel och städ	0	339
Förbrukningsmateriel	6 815	16 422
Vatten	189 068	143 940
El	603 381	468 359
Uppvärmning	766 608	557 711
Sophantering	186 139	117 048
Summa driftkostnader	2 947 487	2 161 711

Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2005

2004

BOA (kvm):

8164	8164
Kr / kvm	Kr / kvm

Samfällighetsavgift	6,42	6,77
Fastighetsförsäkring	4,74	4,92
Arvode förvaltning	29,58	28,41
Kabel-TV	12,10	10,53
Juridiska kostnader	0,07	0,08
Arvode auktoriserad revisor	3,31	2,89
Möteskostnader	2,30	0,74
Övriga förvaltningskostnader	5,91	0
Fastighetsskötsel	16,90	20,93
Trädgårdsskötsel	1,19	3,44
Städ	20,45	21,84
Sotning	0,20	0,18
Obligatoriska besiktningar	1,76	2,31
Bevakningskostnader	0,01	0
Snöröjning	4,89	2,06
Materiel, skötsel och städ	0	0,04
Förbrukningsmateriel	0,63	2,01
Vatten	17,37	17,63
El	55,43	57,37
Uppvärmning	70,43	68,31
Sophantering	17,10	14,34
Summa driftkostnader	270,78	264,79

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!