



Riksbyggens Brf Brevduvan
Organisationsnummer 716420-4831
Årsredovisning
1/1 2006 - 31/12 2006

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Bilagor	
<i>Nyckeltal</i>	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Brevduvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Av styrelsen utsedd befattning</u>	<u>Vald av</u>	<u>Vald t o m</u>
Juha Rantanen	Ordförande	Stämman	2 007
Birger Nyberg	Vice ordförande	Stämman	2 007
Per-Olof Westergren	Sekreterare	Stämman	2 008
Leif Krohn	Ledamot	Stämman	2 008
Fredrik Björklund	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	2 007
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Anders Larsson	Suppleant	Stämman	2 007
Henrik Rindlöw	Suppleant	Stämman	2 008
Jan B Näslund	Suppleant	Stämman	2 007
Anna Wallén	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	2 007
<u>Ordinarie revisor(er)</u>			
Hans Nygren	Revisor	Stämman	2 007
Per Engzell, KPMG	Revisor	Stämman	2 007
<u>Revisorssuppleant(er)</u>			
Tord Ahlenius	Revisorsuppleant	Stämman	2 007
KPMG	Revisorsuppleant	Stämman	2 007
<u>Valberedning</u>			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2 007
Stefan Nilsson		Stämman	2 007
<u>Studieombud</u>			
Leif Krohn	Studieansvarig	Styrelsen	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppförda 1 st flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s Boulevard 1-13 i Solna. Under 2006 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Lägenhetsfördelning:

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	29	3

Total bostadsarea:

7 994 kvm

Total lokalarea:

170 kvm

8 164 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa, i försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 821 kr och planerat underhåll för 245 212 kr. Reparationer och planerat underhåll specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 922 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2006 sker med 360 000 kr.

Årsbesiktning

Besiktning omfattande fastighetens yttre och allmänna utrymmen samt genomgång av underhållsplan har genomförts.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-05-18. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har bytt räkenskapsår och bokslutsdatum är fr o m 2005 den 31 december.

Räkenskapsåret förlängdes 2005 således med fyra månader och i Årsredovisningen redovisas för 2005 16 månaders verksamhet.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005 (16 mån)	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	6 690	9 223	6 698	6 636	6 483
Rörelseresultat	2 981	4 732	3 438	3 507	3 554
Resultat efter finansiella poster	900	2 421	1 092	408	446
Balansomslutning	140 270	139 517	137 978	137 506	138 546
Likviditet %	315%	313%	271%	249%	296%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	743	743	743	738	724
Fond för yttre underhåll	2 037	1 922	1 442	1 181	1 190
Lån, kr / kvm	9 442	9 546	9 689	9 763	9 934

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

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att nuvarande årsavgifter ska vara oförändrade för kommande räkenskapsår 2007.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Trädgårdsgruppen

Styrelsen vill tacka och ge en stor eloge till alla i trädgårdsgruppen för det fina och engagerande arbete som gjorts under säsongen med vår fina trädgård.

Byte balkongöverliggare

Samtliga balkongöverliggare i föreningen har nu bytts ut mot en underhållsfri variant enligt det beslut som togs på årsstämman 2006.

Bredband

Föreningen har under hösten installerat ett nytt bredbandsnät som bygger på ett lokalt fastighetsnät (gigabit), som i sin tur är sammankopplat med Stokabs stamnät. Leverantör av bredbandstjänster är Ownit Broadband AB. I dagsläge finns det två (2) bredbandshastigheter att välja på, 10 mbit/s för 175 kr/månad eller 100 mbit/s för 275 kr/månad. Utöver detta kan man teckna avtal innehållande bredbandstelefon och/eller bredbands-tv.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 080 722
Årets resultat före fondförändring	900 289
Fondavsättning	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	245 212

Summa över/underskott 5 866 223

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning 5 866 223

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-01-01 2006-12-31	2004-09-01 2005-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 429 887	8 653 996
EI- / bränsleavgifter	2	249 792	541 546
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 488	27 646
		<u>6 690 167</u>	<u>9 223 188</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 198 821	- 276 018
Planerat underhåll	5	- 245 212	0
Fastighetsskatt		- 271 020	- 272 654
Driftskostnader	6	-2 244 947	-2 947 487
Övriga kostnader	7	- 24 939	- 29 591
Personalkostnader	8	- 93 999	- 157 146
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 727 249	- 808 216
		<u>-3 806 188</u>	<u>-4 491 112</u>
Rörelseresultat		2 883 980	4 732 076
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från andelar i Riksbyggens intresseförening		3 750	1 250
Ränteintäkter	10	174 555	136 575
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 033 320	1 374 889
Räntekostnader	11	-2 825 587	-3 823 635
Resultat efter finansiella poster		1 270 018	2 421 155
Inkomstskatt		- 369 729	0
Årets resultat		<u>900 289</u>	<u>2 421 155</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 360 000	- 480 000
Ianspråktagande av underhållsfond		245 212	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 114 788</u>	<u>- 480 000</u>
Resultat efter fondförändring		785 501	1 941 155

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31 (16 mån)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	130 482 045	131 182 045
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	245 241	0
		<u>130 727 286</u>	<u>131 182 045</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	14	12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Summa anläggningstillgångar		130 739 786	131 194 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 783
Skattekonto		281 589	20 307
Övriga fordringar	15	0	122 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	290 471	335 128
		<u>572 060</u>	<u>481 273</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	8 300 000	7 000 000
		<u>8 300 000</u>	<u>7 000 000</u>
Kassa och bank	18	657 792	841 455
Summa omsättningstillgångar		9 529 852	8 322 728
SUMMA TILLGÅNGAR		140 269 638	139 517 273

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31 (16 mån)
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 037 090	1 922 302
		<u>55 067 090</u>	<u>54 952 302</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 080 722	3 139 567
Årets resultat		900 289	2 421 155
Avsättning till underhållsfond		- 360 000	- 480 000
Ianspråktagande av underhållsfond		245 212	0
		<u>5 866 223</u>	<u>5 080 722</u>
Summa eget kapital		60 933 313	60 033 024
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	20	76 308 719	76 860 256
		<u>76 308 719</u>	<u>76 860 256</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		774 936	1 070 298
Leverantörsskulder		268 618	168 340
Skatteskulder		927 180	307 201
Övriga skulder, kortfristiga	21	120 523	148 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	936 349	929 581
		<u>3 027 606</u>	<u>2 623 993</u>
Summa skulder		79 336 325	79 484 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 269 638	139 517 273

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	82 000 000	82 000 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 270 018	2 421 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	727 249	808 216
	1 997 267	3 229 371
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 369 729	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 627 538	3 229 371
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 90 787	- 147 354
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	698 975	291 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 235 725	3 373 331
Investeringsverksamheten		
Återbetald byggmoms	0	117 389
Investeringar i inventarier	- 272 490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 272 490	117 389
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 846 899	-1 172 918
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 846 899	-1 172 918
Årets kassaflöde	1 116 336	2 317 802
Likvida medel vid årets början	7 841 455	5 523 652
Likvida medel vid årets slut	8 957 792	7 841 455
Upplysning om betalda räntor		
Därav: Kassa och bankmedel	657 792	841 455
Kortfristiga placeringar	8 300 000	7 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Fastighetsskatt

Numera sker en förenklad fastighetstaxering. Fastighetsskatten är fryst till 2006 års nivå fram till 2009. Beräkningsgrunden för fastighetsskatt har sänkts från 2007 från 0,5% till 0,4 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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 och tidigare underskottsavdrag, fn 169 926 kr, tas upp till beskattning med 28 %. Brf Brevduvan har inte längre något underskottsavdrag och kommer därför enligt senaste beräkning att betala 369 729 kr i statlig inkomstskatt för inkomstår 2006.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upptill beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,5%

Installationer

10 år

	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 938 583	7 918 030
Hyror, lokaler	268 104	438 366
Hyror, garage	223 200	297 600
	<hr/>	<hr/>
	6 429 887	8 653 996
Not 2 Övriga avgifter		
Bränsleavgifter, övrigt	11 900	15 966
Elavgifter	237 892	525 580
	<hr/>	<hr/>
	249 792	541 546
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrning föreningslokalen	8 000	25 050
Ersättning från pizzeria för kylanläggning	2 488	2 596
	<hr/>	<hr/>
	10 488	27 646

2006-12-31 2005-12-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	53 412	82 767
Lokaler, gemensamma utrymmen	11 531	6 640
VVS	3 737	17 922
Ventilation	18 535	5 614
Elinstallationer	5 523	2 027
Hissar	50 737	84 049
Huskropp	12 070	17 774
Gårdar och grönanläggningar	11 245	31 995
Tvättstugor	25 775	20 120
Tele/TV/Porttelefon	5 125	6 066
Övriga installationer	1 131	1 044
	<hr/> 198 821	<hr/> 276 018

Not 5 Planerat underhåll

Ventilation	32 711	0
Balkonger	212 501	0
	<hr/> 245 212	<hr/> 0

Not 6 Driftskostnader

Samfällighetsavgift	55 876	69 845
Fastighetsförsäkring	39 172	51 600
Arvode förvaltning	252 834	321 949
Kabel-TV	110 344	131 711
Juridiska kostnader	375	775
Arvode auktoriserad revisor	28 875	36 011
Möteskostnader	7 181	25 056
Övriga förvaltningskostnader	25 311	64 320
Fastighetsskötsel	143 367	183 929
Trädgårdsskötsel	13 500	12 954
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 734	0
Städ	178 250	222 618
Sotning	1 641	2 211
Obligatoriska besiktningar	18 169	19 150
Bevakningskostnader	0	156
Snöröjning	20 193	53 191
Förbrukningsmateriel	2 241	6 815
Vatten	151 717	189 068
El	514 525	603 381
Uppvärmning	558 975	766 608
Sophantering	138 137	186 139
	<hr/> 2 244 948	<hr/> 2 947 487

2006-12-31 2005-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	875	0
Kontorsmateriel	2 003	9 857
Telefon och porto	7 663	9 672
Medlems- och föreningsavgifter	4 120	4 120
Köpta tjänster	0	746
Konsultarvoden, lekplatsbesiktning	10 278	1 993
Övriga kostnader, bolagsverket, utlägg handkassa	0	3 203
	<hr/>	<hr/>
	24 939	29 591

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode fast	30 998	31 098
Styrelsearvode rörligt	35 000	81 000
Ersättningar till förtroendevalda för uppdatering underhållsplan, OVK- besiktn mm.	7 075	9 500
Föreningsvald revisor	2 200	4 400
Summa	<hr/>	<hr/>
	75 273	125 998
Sociala kostnader	18 727	31 148
	<hr/>	<hr/>
	93 999	157 146

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	700 000	803 333
Maskiner och inventarier	0	4 883
Installation bredband	27 249	0
	<hr/>	<hr/>
	727 249	808 216

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 479	3 161
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	167 687	132 626
Avgifts- och hyresfordringar	440	273
Övriga ränteintäkter	4 949	515
	<hr/>	<hr/>
	174 555	136 575

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 824 780	3 781 156
Övriga finansiella kostnader	807	42 479
	<hr/>	<hr/>
	2 825 587	3 823 635

	2006-12-31	2005-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	120 026 378	120 495 934
Mark	14 480 000	14 480 000
Byggnader återförd byggmoms	0	- 469 556
Summa anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 324 333	-2 521 000
	-3 324 333	-2 521 000
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 700 000	- 803 333
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 024 333	-3 324 333
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 482 045	131 182 045
Varav		
Byggnader	116 002 045	116 702 045
Mark	14 480 000	14 480 000
Taxeringsvärden		
<p>Föreningen har 2004 åsatts ett nytt taxeringsvärde. Det årliga omräkningsförfarandet har slopats, istället görs en förenklad fastighetstaxering mellan de allmänna fastighetstaxeringarna (som sker var sjätte år). Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det sk. nivååret, som alltid är två år före det år då fastighetstaxeringen sker. Första förenklade fastighetstaxeringen sker 2007. Från och med 2007 har fastighetsskatten sänkts med 20%.</p> <p>Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med värdeår 1999. From 2005 betalar föreningen halv fastighetsskatt och from 2010 betalar föreningen hel fastighetsskatt. På lokaldelen utgår idag hel fastighetsskatt.</p>		
bostäder	102 000 000	102 000 000
lokaler	1 627 000	1 627 000
Totalt taxeringsvärde	103 627 000	103 627 000
varav byggnader	72 240 000	72 240 000
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 287	27 287
	27 287	27 287
Årets anskaffningar		
Installation bredband	272 490	0
	272 490	0
Summa anskaffningsvärden	299 777	27 287

2006-12-31 2005-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 27 287 - 22 404

- 27 287 - 22 404

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

0 - 4 883

Installation bredband

- 27 249 0

- 27 249 - 4 883

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 54 536 - 27 287

Restvärde enligt plan vid årets slut

245 241 0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening

12 500 12 500

12 500 12 500

Not 15 Övriga fordringar

Momsfordringar

0 117 389

Andra kortfristiga fordringar

0 4 666

0 122 055

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

28 965 27 586

Övriga förutbetalda driftkostnader

3 303 3 226

Övriga förutbetalda kostnader

0 733

Upplupna räntebidrag

140 646 140 646

Förutbetald samfällighetsavgift

13 969 13 969

Upplupna ränteintäkter

39 255 21 293

Fastighetsförsäkring

9 833 9 675

Upplupna elavgifter

54 500 118 000

290 471 335 128

2006-12-31 2005-12-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				8 300 000	7 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	4 000 000	2,65	2007-01-10		
90 dagar	1 100 000	2,80	2007-01-22		
90 dagar	1 500 000	2,90	2007-02-10		
90 dagar	1 700 000	2,90	2007-03-20		

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	9 348	5 000
Bankmedel Nordea	4 854	4 854
Avräkning med Swedbank	643 590	831 601
	<u>657 792</u>	<u>841 455</u>

Eget kapital SPEC

Insatser	0	0
Insatser	0	0
Insatser	-53 030 000	-53 030 000
	<u>-53 030 000</u>	<u>-53 030 000</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	53 030 000	1 922 302	5 080 722
Disposition enl stämmobeslut			- 114 788
Förändring av underhållsfond			
Avsättning enligt plan		360 000	
lanspråkstagande ur fond		- 245 212	
Årets resultat			900 289
Vid årets slut	53 030 000	2 037 090	5 866 223

Not 20 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	77 083 655	77 930 554
Avgår nästa års amortering	- 774 936	-1 070 298
Skuld vid årets slut	76 308 719	76 860 256

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK.	2,75	2009-06-17	16 187 532		160 000	16 027 532
NORDEA HYPOTEK.	2,93	rörlig	16 379 083		24 432	16 354 651
NORDEA HYPOTEK.	3,59	2011-02-09	17 506 064		174 467	17 331 597
NORDEA HYPOTEK.	3,88	2007-04-18	14 695 375		218 000	14 477 375
NORDEA HYPOTEK.	4,03	2008-10-19	13 162 500		270 000	12 892 500
			<u>77 930 554</u>		<u>846 899</u>	<u>77 083 655</u>

	2006-12-31	2005-12-31
Not 21 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositionsavgift lokal	100 000	100 000
Övriga skulder	0	7 617
Upplupna sociala avgifter och skatter	20 523	40 956
	<hr/>	<hr/>
	120 523	148 573

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	1 103	955
Upplupna räntekostnader	215 133	141 028
Förutbetalda hyror och avgifter	541 233	575 126
Upplupen kostnad för rep och underhåll	0	26 680
Upplupna elkostnader	66 731	51 635
Upplupna värmekostnader	67 863	82 678
Upplupen kostnad renhållning	7 611	5 141
Snöröjning	0	11 741
Övrigt	0	2 097
Upplupna revisionsarvoden	29 500	29 000
Upplupet styrelsearvode	7 175	3 500
	<hr/>	<hr/>
	936 349	929 581

Solna 2007- -


Juha Rantanen


Birger Nyberg


Per-Olof Westergren


Leif Krohn


Fredrik Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Stockholm 2007- -

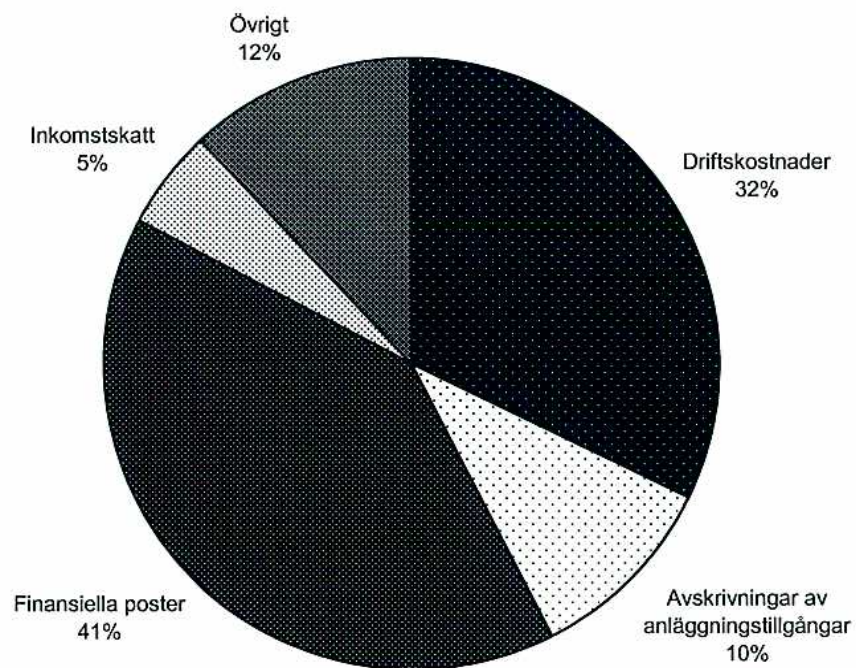
KPMG Bohlins AB

Hans Nygren
Föreningsrevisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

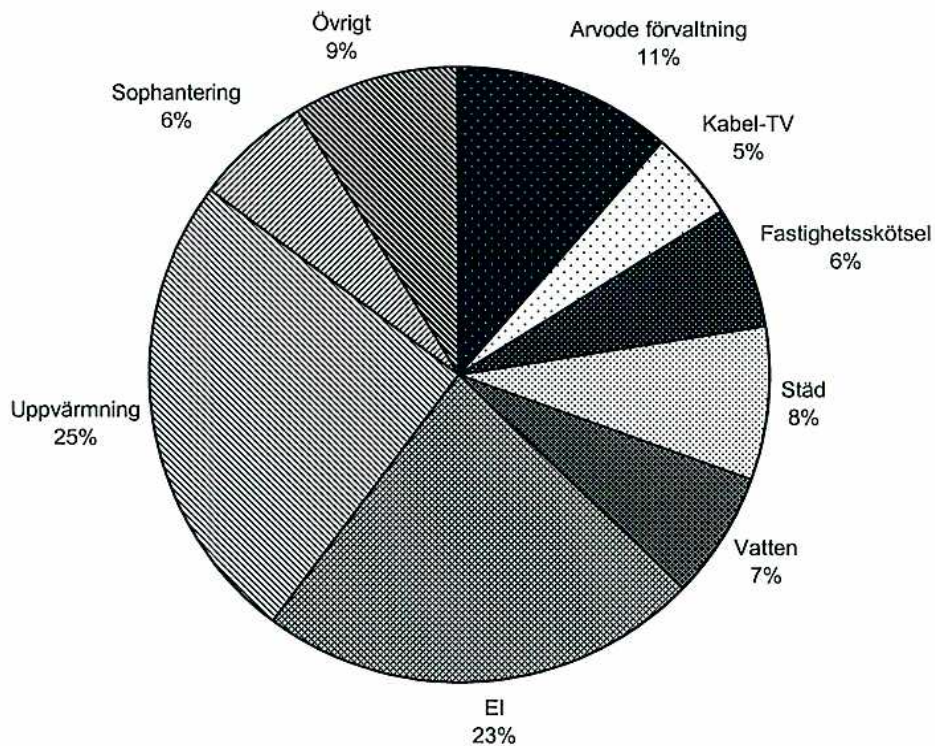
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005 (16 mån)
Reparationer	198 821	276 018
Planerat underhåll	245 212	0
Fastighetsskatt	271 020	272 654
Driftskostnader	2 244 947	2 947 487
Övriga kostnader	24 939	29 591
Personalkostnader	93 999	157 146
Avskrivningar av anläggningstillgångar	727 249	808 216
Finansiella poster	2 825 587	3 823 635
Inkomstskatt	369 729	0
Summa kostnader	6 631 775	8 314 747



Driftkostnadsfördelning

	2006	2005 (16 mån)
Samfällighetsavgift	55 876	69 845
Fastighetsförsäkring	39 172	51 600
Arvode förvaltning	252 834	321 949
Kabel-TV	110 344	131 711
Juridiska kostnader	375	775
Arvode auktoriserad revisor	28 875	36 011
Möteskostnader	7 181	25 056
Övriga förvaltningskostnader	25 311	64 320
Fastighetsskötsel	143 367	183 929
Trädgårdsskötsel	13 500	12 954
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 734	0
Städ	178 250	222 618
Sotning	1 641	2 211
Obligatoriska besiktningar	18 169	19 150
Bevakningskostnader	0	156
Snöröjning	20 193	53 191
Förbrukningsmateriel	2 241	6 815
Vatten	151 717	189 068
El	514 525	603 381
Uppvärmning	558 975	766 608
Sophantering	138 137	186 139
Summa driftkostnader	2 244 948	2 947 487



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2006	2005 (16 mån)
BOA (kvm):	8164	8164
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighetsavgift	6,84	6,42
Fastighetsförsäkring	4,80	4,74
Arvode förvaltning	30,97	29,58
Kabel-TV	13,52	12,10
Juridiska kostnader	0,05	0,07
Arvode auktoriserad revisor	3,54	3,31
Möteskostnader	0,88	2,30
Övriga förvaltningskostnader	3,10	5,91
Fastighetsskötsel	17,56	16,90
Trädgårdsskötsel	1,65	1,19
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1,93	0
Städ	21,83	20,45
Sotning	0,20	0,20
Obligatoriska besiktningar	2,23	1,76
Bevakningskostnader	0	0,01
Snöröjning	2,47	4,89
Förbrukningsmateriel	0,27	0,63
Vatten	18,58	17,37
El	63,02	55,43
Uppvärmning	68,47	70,43
Sophantering	16,92	17,10
Summa driftkostnader	274,98	270,78

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är upprättad av
Brf Brevduvans styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långvare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se

