



Riksbyggens Brf Brevduvan
Org nr 716420-4831
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller 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.

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal	Bilaga 1
Driftkostnadsfördelning	Bilaga 2
Nyckeltalsanalys för driftkostnader	Bilaga 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Brevduvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Av styrelsen utsedd befattning</u>	<u>Vald av</u>	<u>Val t o m</u>
Per-Olof Westergren	Ordförande	Stämman	2008
Birger Nyberg	Vice ordförande	Stämman	2009
Lennart Olsson	Sekreterare	Stämman	2009
Leif Krohn	Ledamot	Stämman	2008
Daniel Eriksson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anita Vahlberg	Suppleant	Stämman	2008
Jan B Näslund	Suppleant	Stämman	2009
Joseph Supanich	Suppleant	Stämman	2008
Tony Ostberg	Suppleant	Stämman	2008
Åsa Svahn	Suppleant	Stämman	2009
Anna Wallen	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	t o m 2007-09-21

Ordinarie revisorer

Hans Nygren	Föreningsvald revisor	Stämman	2008
KPMG Bohlins AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman	2008

Revisorssuppleanter

Tord Ahlenius	Föreningsvald revisor	Stämman	2008
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2008

Valberedning

Robert Durö	Sammanställande	Stämman	2008
Stefan Nilsson		Stämman	2008

Studieombud

Leif Krohn	Studieansvarig		
------------	----------------	--	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie ledamöter, 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 2007 har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 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	Garageplatser	Platser på parkeringsdäck
2	29	3

Total bostadsarea: 7 994 kvm

Total lokalarea: 170 kvm

8 164 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa, försäkring mot ohyra ingår.

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 249 701 kr och planerat underhåll för 180 439 kr. Reparationer och planerat underhåll specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 152 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2007 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 föreningsstämma 2007-05-29. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005 (16 mån)	2004	2003
Rörelsens intäkter	6 580	6 690	9 223	6 698	6 636
Årets resultat	641	900	2 421	1 092	408
Balansomslutning	140 085	140 270	139 517	137 978	137 506
Likviditet %	331%	315%	313%	271%	279%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	724	743	743	743	738
Fond för yttre underhåll	2 317	2 037	1 922	1 442	1 181
Lån, kr / kvm	9 347	9 442	9 546	9 689	9 763
Ränta, kr / kvm	354	346	468	461	565
Snittränta lån under året*	3,77%	3,64%	4,87%	4,73%	5,74%

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

* Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med snittutlåningen under året dvs. utestående lån vid årets början + utestående lån vid åretsslut dividerat med två.

Under året omsattes två lån, ett omplacerades från rörlig till fast ränta och ett med ny bindningstid och ränta. Se vidare under not 17.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 5% fr o m 2007-07-01. Pizzerian får en hyressänkning med 10% fr o m 2008-01-01.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Underhåll

Trapphusens golvytor och genomgående källargångar har rengjorts grundligt och polerats för att bättre klara nedsmutsning och slitage.

Soprummens golv och dörrar har målats om för att tåla slitage och ge ett trevligare intryck/utseende.

Stamspolning har genomförts av hela fastigheten enligt underhållsplanen. Detta för att undvika framtida dyra åtgärder och obehag för lägenhetsinnehavarna och föreningen.

Genomgång har skett av trädgårdsanläggningen med hjälp av professionell personal varvid beskärning av både träd och buskar skett på ett riktigt och säkert sätt.

Ventilationsanläggningen i hela fastigheten har kontrollerats och justerats. Samtidigt har möjligheterna att förbättra ventilationen undersökts bl.a. genom praktiska prov i nr 7 och 13 som givit positiva resultat. Arbetet fortsätter under nästa verksamhetsår.

Avtal

Föreningen har tecknat ett nytt treårigt elavtal med Vattenfall efter anbudsprövning som innebär oförändrade elpriser.

Överlåtelser

18 st överlåtelser av lägenheter har genomförts och två andrahandsuthyrningar har beviljats under verksamhetsåret

Arrangemang

Vår- och höststädning har genomförts med gott resultat efter som vanligt fina förberedelser och under ledning av trädgårdsgruppen som styrelsen vill tacka för dess engagerade och goda arbete under året.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 866 223
Årets resultat före fondförändring	641 007
Avsättning till underhållsfond	-360 000
Uttag ur underhållsfond	180 439
Summa överskott	<u>6 327 670</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	6 327 670
----------------------------	-----------

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 285 191	6 429 887
Bränsleavgifter, lokaler		11 900	11 900
Elavgifter		269 088	237 892
Övriga förvaltningsintäkter	2	13 350	10 488
		<u>6 579 529</u>	<u>6 690 167</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 253 751	- 198 821
Planerat underhåll	4	- 180 439	- 245 212
Fastighetsskatt		- 224 590	- 271 020
Driftskostnader	5	-2 512 321	-2 244 947
Övriga kostnader	6	- 12 930	- 24 939
Personalkostnader	7	- 83 776	- 93 999
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 507 354	- 727 249
		<u>-3 775 161</u>	<u>-3 806 187</u>
Rörelseresultat		2 804 368	2 883 980
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening		1 250	3 750
Ränteintäkter	9	287 212	174 555
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		515 894	1 033 320
Räntekostnader	10	-2 888 754	-2 825 587
		<u>-2 084 398</u>	<u>-1 613 962</u>
Resultat efter finansiella poster		719 970	1 270 018
Inkomstskatt		- 78 963	- 369 729
Årets resultat		<u>641 007</u>	<u>900 289</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 360 000	- 360 000
Uttag ur underhållsfond		180 439	245 212
Förändring av underhållsfond		<u>- 179 561</u>	<u>- 114 788</u>
Resultat efter fondförändring		461 446	785 501

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	130 001 940	130 482 045
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	217 992	245 241
		<u>130 219 932</u>	<u>130 727 286</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Summa anläggningstillgångar		130 232 432	130 739 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		89 894	0
Kundfordringar		725	0
Skattefordringar		645 760	281 589
Övriga fordringar, momsfordran		34 006	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	172 805	290 471
		<u>943 191</u>	<u>572 060</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	8 200 000	8 300 000
		<u>8 200 000</u>	<u>8 300 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	709 295	657 792
		<u>709 295</u>	<u>657 792</u>
Summa omsättningstillgångar		9 852 486	9 529 852
SUMMA TILLGÅNGAR		140 084 918	140 269 638

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 216 651	2 037 090
		<u>55 246 651</u>	<u>55 067 090</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 866 223	5 080 722
Årets resultat		641 007	900 289
Avsättning till underhållsfond		- 360 000	- 360 000
Uttag ur underhållsfond		180 439	245 212
		<u>6 327 670</u>	<u>5 866 223</u>
Summa eget kapital		61 574 321	60 933 313
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	75 531 020	76 308 719
		<u>75 531 020</u>	<u>76 308 719</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		777 698	774 936
Leverantörsskulder		313 748	268 618
Skatteskulder		944 287	927 180
Övriga skulder, kortfristiga	18	22 751	120 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	921 093	936 349
		<u>2 979 577</u>	<u>3 027 606</u>
Summa skulder		78 510 597	79 336 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 084 918	140 269 638

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	719 970	1 270 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	507 354	727 249
	1 227 324	1 997 267
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 78 963	- 369 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 148 361	1 627 538
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 371 131	- 90 787
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 50 791	698 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726 440	2 235 726
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	- 272 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 272 490
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 774 937	- 846 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 774 937	- 846 899
Årets kassaflöde	- 48 497	1 116 337
Likvida medel vid årets början	8 957 792	7 841 455
Likvida medel vid årets slut	8 909 295	8 957 792
(se Not 14 och Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning 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. Underlaget för fastighetsskatten (taxeringsvärdet) avseende bostäder är fryst på 2006 års nivå fram till 2009. Beräkningsgrunden för fastighetsskatt har sänkts fr o m 2007 från 0,5% till 0,4 % av taxeringsvärdet.

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.

Från och med 1:a januari 2008 träder nya regler i kraft. Fastighetsskatten ersätts då av en kommunalavgift vilken blir 1 200 kr per lägenhet och år eller maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet. Då föreningen betalar halv fastighetsskatt fram till 2010 blir avgiften 600 kr per lägenhet. Taxeringen av lokaler ligger dock oförändrad kvar på på 1 procent av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalat statlig inkomstskatt. Denna har beräknats på 3% av taxeringsvärdet med avdrag för bl. a räntekostnader, s.k schablonbeskattning. Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Avdrag medges inte längre för räntor på lån nedlagda i fastigheten. För ränteintäkter och kapitalintäkter betalar föreningen även fortsättningsvis inkomstskatt, för närvarande med 28 procent.

Räntebidrag

From den 1 januari 2007 påbörjas en utfasning av räntebidrag under fem år med sikte på att inga räntebidrag kommer att beräknas efter utgången av år 2011. Avtrappningen kommer att ske i något olika takt beroende på fastighetens värdeår när avtrappningen börjar 2007. Räntebidraget beräknas på följande vis: $\text{Bidragsunderlaget} \times \text{Subventionsräntan} \times \text{Bidragsandelen} = \text{Räntebidrag}$.

Bidragsunderlaget fastställs i samband med nyproduktionen av byggnaden och är för föreningen 80 665 000 kr. Subventionsräntan fastställs för fem år i taget och är för närvarande 4,27 procent. Nästa gång ny ränta ska fastställas är 2009-07-09. Bidragsandelen har sedan 2002 legat på 30 procent men kommer nu att successivt sänkas.

För föreningen sänks bidragsandelen 2007 från 30 procent till 14 procent, för 2008 till 10 procent, för 2009 till 7 procent och för 2010 till 4 procent. År 2011 är bidragsandelen 0 procent, vilket innebär att inget mer räntebidrag kommer att betalas ut.

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.

Avskrivning av fastigheten har skett enligt fastställd progressiv plan till och med bokslutet 2003-08-31. Därefter har en högre avskrivning skett fram till och med bokslutet 2006-12-31. Styrelsen har beslutat att successivt komma i fas med planen genom att de närmsta åren tillämpa en lägre avskrivning (0,4%). Genom denna åtgärd kommer övensstämmelse med planen att vara uppnådd vid bokslutet 2015-12-31.

Planen sträcker sig till och med år 2077 dvs. under totalt 80 år.

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 föreningens årsstämma.

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,4%

Installationer 10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 789 824	5 938 583
Hyror, lokaler	272 767	268 104
Hyror, garage	222 600	223 200
	<hr/>	<hr/>
	6 285 191	6 429 887
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrning föreningslokalen	13 350	8 000
Ersättning från pizzerian för kylanläggning	0	2 488
	<hr/>	<hr/>
	13 350	10 488

	2007-12-31	2006-12-31
Not 3 Reparationer		
Bostäder	40 629	53 412
Vattenskador	5 598	0
Lokaler	0	5 037
Tvättstugor	9 887	25 775
Gemensamma utrymmen	3 870	6 494
Vatten/Avlopp	14 604	1 238
Värme	21 583	2 499
Ventilation	10 675	18 535
Elinstallationer	1 807	5 523
Tele/TV/Porttelefon	4 050	5 125
Hissar	66 745	50 737
Övriga installationer	3 560	1 131
Huskropp	17 063	12 070
Gårdar och grönanläggningar	53 680	11 245
	<hr/> 253 751	<hr/> 198 821
Not 4 Planerat underhåll		
Underhållsadministration	3 064	0
Ventilation	0	32 711
Va/Sanitet, stamspolning	100 625	0
Balkonger, handledare i trä	34 375	212 501
Huskroppar, målning soprum	42 375	0
	<hr/> 180 439	<hr/> 245 212
Not 5 Driftskostnader		
Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	48 892	39 172
Arvode förvaltning	263 217	252 834
Kabel-TV	115 738	110 344
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	19 488	28 875
Möteskostnader	6 838	7 181
Övriga förvaltningskostnader	32 709	25 311
Fastighetsskötsel	149 272	143 367
Trädgårdsskötsel	13 500	13 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 500	- 15 734
Städ, ink. golvvård samt fönsterputsning	207 563	178 250
Sotning	5 485	1 641
Obligatoriska besiktningar	23 250	18 169
Snöröjning	37 792	20 193
Förbrukningsmateriel	22 472	2 241
Vatten	152 076	151 717
El	616 672	514 525
Uppvärmning	601 970	558 975
Sophantering	160 009	138 137
	<hr/> 2 512 321	<hr/> 2 244 947

	2007-12-31	2006-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	875
Kontorsmateriel	0	2 003
Telefon och porto	6 235	7 663
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen samt Vi i Frösunda	6 695	4 120
Konsultarvoden, lekplatsbesiktning	0	10 278
	12 930	24 939
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode fast	30 996	30 998
Styrelsearvode rörligt	32 000	35 000
Ersättningar till förtroendevalda för uppdatering underhållsplan, OVK- besiktning mm	0	5 600
Valberedning	1 475	1 475
Föreningsvald revisor	2 200	2 200
Utbildning, förtroendevalda	375	0
Summa	67 046	75 273
Sociala kostnader	16 730	18 727
	83 776	93 999
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	480 105	700 000
Installation bredband	27 249	27 249
	507 354	727 249
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	9 658	1 479
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	270 733	167 687
Avgifts- och hyresfordringar	369	440
Övriga ränteintäkter, skattekonto	6 452	4 949
	287 212	174 555
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 887 954	2 824 780
Övriga finansiella kostnader, avi-avgifter	800	807
	2 888 754	2 825 587

	2007-12-31	2006-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
Summa anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 024 333	-3 324 333
	<u>-4 024 333</u>	<u>-3 324 333</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 480 105	- 700 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 504 438	-4 024 333
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 001 940	130 482 045
Varav		
Byggnader	115 521 940	116 002 045
Mark	14 480 000	14 480 000
Taxeringsvärden		
Föreningen har 2007 åsatts ett 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 sk. nivååret, som alltid är två år före det år då fastighetstaxeringen sker. Första förenklade fastighetstaxeringen sker 2007.		
bostäder	132 000 000	102 000 000
lokaler	2 059 000	1 627 000
Totalt taxeringsvärde	134 059 000	103 627 000
varav byggnader	98 753 000	72 240 000

	2007-12-31	2006-12-31	
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier			
Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg	27 287	27 287	
Installationer	272 490	272 490	
Summa anskaffningsvärden	299 777	299 777	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg	- 27 287	- 27 287	
Installationer	- 27 249	0	
	- 54 536	- 27 287	
Årets avskrivningar			
Installationer	- 27 249	- 27 249	
	- 27 249	- 27 249	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 81 785	- 54 536	
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 992	245 241	
Varav			
Installationer	217 992	245 241	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 413	28 965	
Förutbetald samfällighetsavgift	0	13 969	
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	3 303	
Övriga förutbetalda kostnader	17 390	0	
Upplupna ränteintäkter	46 347	39 255	
Upplupna räntebidrag	65 635	140 646	
Förutbetald fastighetsförsäkring	13 020	9 833	
Upplupna elavgifter	0	54 500	
	172 805	290 471	
Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 200 000	8 300 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 700 000	4,10	2008-01-20
90 dagar	4 000 000	4,30	2008-02-23
90 dagar	2 500 000	4,30	2008-02-23
Not 15 Kassa och bank			
Handkassa	5 000	9 348	
Bankmedel	4 854	4 854	
Avräkning med Swedbank	699 441	643 590	
	709 295	657 792	

Not 16 Eget kapital			2007-12-31	2006-12-31
	Bundet	Bundet		Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond		Resultat
Vid årets början	53 030 000	2 037 090		5 866 223
Disposition enl årsstämmobeslut		0		
Förändring av underhållsfond				- 179 561
Avsättning till underhållsfond		360 000		
Uttag ur underhållsfond		- 180 439		
Årets resultat				641 007
Vid årets slut	53 030 000	2 216 651		6 327 670

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 4, Planerat underhåll

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	76 308 718	77 083 655
Avgår nästa års amortering	- 777 698	- 774 936
Skuld vid årets slut	75 531 020	76 308 719

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	2,75	2009-06-17	16 027 532		160 000	15 867 532
NORDEA HYPOTEK	3,59	2011-02-09	17 331 597		100 000	17 231 597
NORDEA HYPOTEK	4,03	2008-08-20	12 892 500		270 000	12 622 500
NORDEA HYPOTEK *	4,32	2010-02-17	14 477 375		218 000	14 259 375
NORDEA HYPOTEK **	4,45	2012-11-21	16 354 651		26 937	16 327 714
			77 083 655		774 937	76 308 718

* Lånet omplacerades med ny bindningstid och ränta 2007-04-18. Innan omplaceringen var räntan 3,88%

**Lånet omplacerades med fast bindningstid och ränta 2007-02-05. Från att tidigare varit ett rörligt lån på 3,18%.

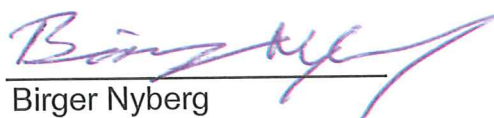
Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgift lokal	0	100 000
Redovisningskonto för moms	22 751	0
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	20 523
	22 751	120 523

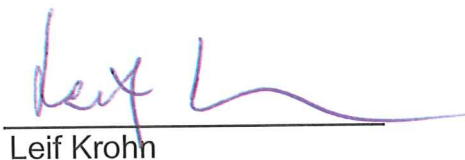
	2007-12-31	2006-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	660	1 103
Upplupna räntekostnader	224 498	215 133
Upplupna elkostnader	67 684	66 731
Upplupna värmekostnader	76 021	67 863
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 611
Upplupna revisionsarvoden	25 000	29 500
Upplupna styrelsearvoden	5 150	7 175
Upplupen kostnad stamspolning	100 625	0
Förutbetalda hyror och avgifter	421 455	541 233
	<hr/>	<hr/>
	921 093	936 349

Solna 2008-04-15


Per-Olof Westergren


Birger Nyberg


Lennart Olsson


Leif Krohn

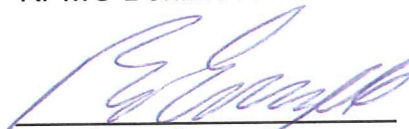

Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2008-04-21


Hans Nygren
Föreningsvald 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 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

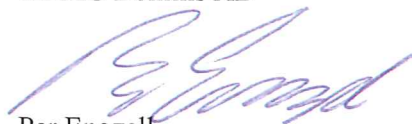
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2008



Hans Nygren
Föreningens revisor

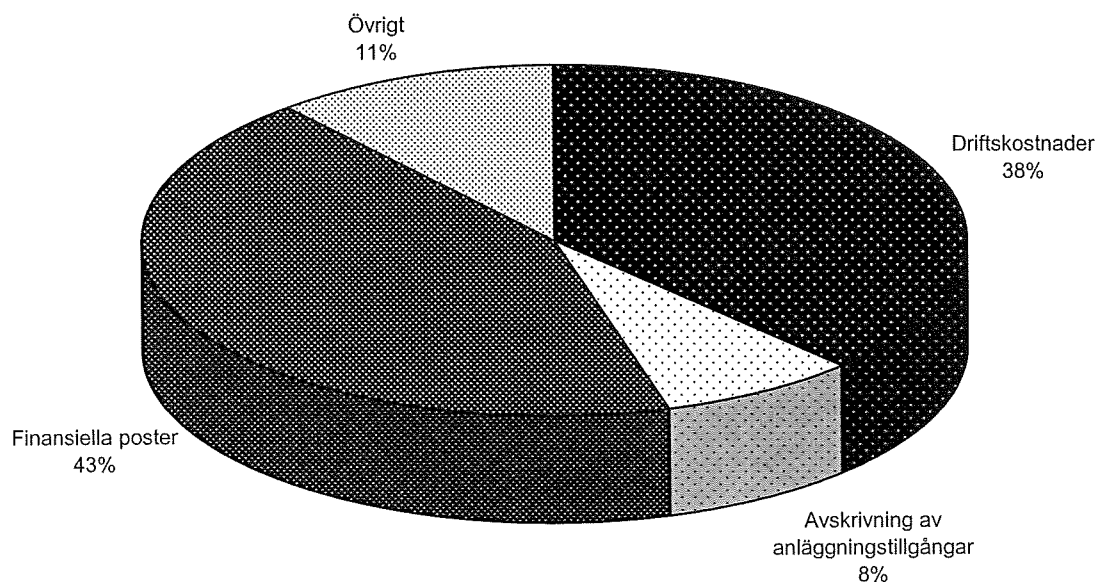
KPMG Bohlins AB



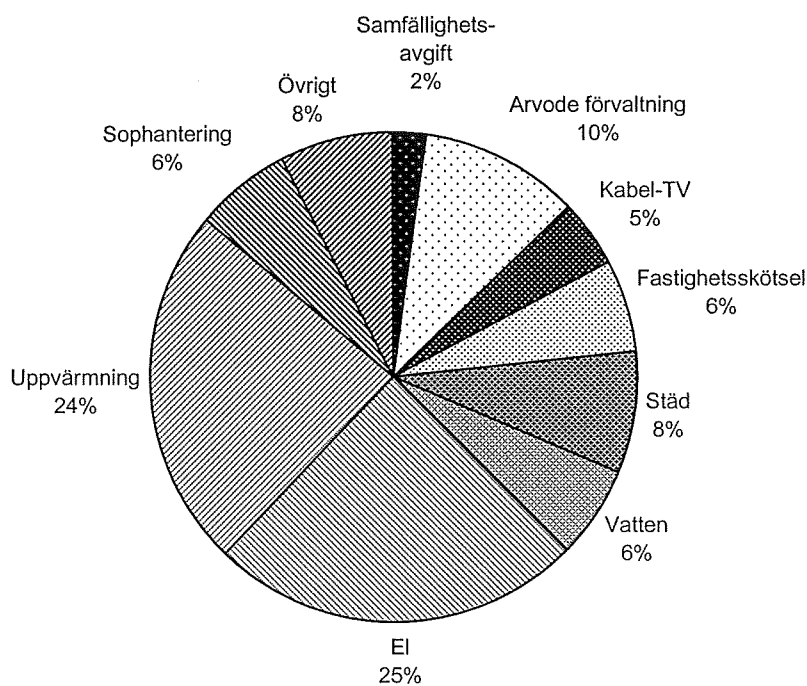
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	253 751	198 821
Planerat underhåll	180 439	245 212
Fastighetsskatt	224 590	271 020
Driftskostnader	2 512 321	2 244 947
Övriga kostnader	12 930	24 939
Personalkostnader	83 776	93 999
Avskrivning av anläggningstillgångar	507 354	727 249
Finansiella poster	2 888 754	2 825 587
Inkomstskatt	78 963	369 729
Summa kostnader	6 742 878	7 001 503



Driftkostnadsfördelning	2007	2006
Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	48 892	39 172
Arvode förvaltning	263 217	252 834
Kabel-TV	115 738	110 344
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	19 488	28 875
Möteskostnader	6 838	7 181
Övriga förvaltningskostnader	32 709	25 311
Fastighetsskötsel	149 272	143 367
Trädgårdsskötsel	13 500	13 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 500	- 15 734
Städ, ink. golvvård samt fönsterputsning	207 563	178 250
Sotning	5 485	1 641
Obligatoriska besiktningar	23 250	18 169
Snöröjning	37 792	20 193
Förbrukningsmateriel	22 472	2 241
Vatten	152 076	151 717
El	616 672	514 525
Uppvärmning	601 970	558 975
Sophantering	160 009	138 137
Summa driftkostnader	2 512 321	2 244 947



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

7994	7994
Kr / kvm	Kr / kvm

Samfällighetsavgift	6,99	6,99
Fastighetsförsäkring	6,12	4,90
Arvode förvaltning	32,93	31,63
Kabel-TV	14,48	13,80
Juridiska kostnader	0,00	0,05
Revisionsarvode, externt	2,44	3,61
Möteskostnader	0,86	0,90
Övriga förvaltningskostnader	4,09	3,17
Fastighetsskötsel	18,67	17,93
Trädgårdsskötsel	1,69	1,69
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2,56	-1,97
Städ, ink. golvvård samt fönsterputsning	25,96	22,30
Sotning	0,69	0,21
Obligatoriska besiktningar	2,91	2,27
Snöröjning	4,73	2,53
Förbrukningsmateriel	2,81	0,28
Vatten	19,02	18,98
El	77,14	64,36
Uppvärmning	75,30	69,92
Sophantering	20,02	17,28
Summa driftkostnader	314,28	280,83

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. God likviditet är 120% – 150%.

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.