



**Riksbyggens Brf Brevduvan**  
**Org nr 716420-4831**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2008 - 31/12 2008**

## **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, 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 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	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Kostnadsfördelning	Bilaga 1
Driftskostnadsfördelning	Bilaga 2
Nyckeltalsanalys för driftskostnader	Bilaga 3

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Brevduvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald av</u>	<u>Vald to m</u>
Per-Olof Westergren	Ordförande *	Stämman	2010
Birger Nyberg	Vice ordförande *	Stämman	2009
Lennart Olsson	Sekreterare *	Stämman	2009
Leif Krohn	Ledamot	Stämman	2010
Daniel Eriksson	Ledamot	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Anita Vahlberg	Suppleant	Stämman	2010
Jan B Näslund	Suppleant	Stämman	2009
Tony Ostberg	Suppleant	Stämman	2010
Åsa Svahn	Suppleant	Stämman	2009
Elin Fjelde	Suppleant	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Hans Nygren	Föreningsvald revisor	Stämman	2009
KPMG AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman	2009
<u>Revisorssuppleant(er)</u>			
Tord Ahlenius	Revisorsuppleant	Stämman	2009
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<u>Valberedning</u>			
Robert Durö	Sammanställande	Stämman	2009
Stefan Nilsson		Stämman	2009
<u>Studieombud</u>			
Leif Krohn	Studieansvarig*		

\* Av styrelsen utsedd befattning.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen utsedd person.

A

## Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppförd 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 2008 har 10 överlåtelse 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 182 825 kr och planerat underhåll för 36 993 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 242 700 kr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2008 har skett med 260 000 kr.

### Årsbesiktning

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

A

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit föreningsstämma 2008-05-20. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005 (16 mån)	2004
Rörelsens intäkter	6 617	6 580	6 690	9 223	6 698
Årets resultat	750	641	900	2 421	1 092
Balansomslutning	139 440	140 085	140 270	139 517	137 978
Likviditet %	411%	331%	315%	313%	271%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	706	724	743	743	743
Ränta, kr / kvm	361	354	346	468	461
Underhållsfond, kr / kvm	299	272	250	235	-
Lån, kr / kvm	9 252	9 347	9 442	9 546	9 689
Snittränta lån under året *	3,89%	3,77%	3,65%	3,65%	4,73%

\* Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två. Under 2005 när räkenskapsåret innefattade 16 månader har snittränta lån under året justerats för detta.

Under året omsattes ett lån från fast till rörlig ränta. Se vidare under not 17.

För att möta osäkerheten under finanskrisen flyttades 6 400 000 kr av föreningens tillgångar från Riksbyggen till en fastränteplacering på 12 månader i Nordea.

### Årsavgifter

Styrelsen beslutade att bibehålla årsavgifterna på nuvarande nivå.

### Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

#### Underhåll

Utredningen om kapacitetshöjning av ventilationsanläggningen i hela fastigheten som påbörjades verksamhetsåret 2007 är slutförd. Slutresultatet visar att kapaciteten kan höjas utan att ytterligare investeringar behöver göras i anläggningen.

### Garanti

Tillsammans med Riksbyggen har en genomgång av fastigheten gjorts, för att kunna åberopa eventuella fel inför den 10-åriga byggnadsgarantins utgång.

### Överlåtelser

10 st överlåtelser av lägenheter har genomförts och 5 andrahandsuthyrningar har beviljats under verksamhetsåret.

### Arrangemang

Styrelsen vill tacka eldsjälarna i trädgårdsgruppen för dess engagerade och goda arbete under verksamhetsåret.

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 327 670
Årets resultat före fondförändring	749 560
Avsättning till underhållsfond	-260 000
Uttag ur underhållsfond	36 993

Summa överskott 6 854 223

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 6 854 223

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 122 138	6 285 191
Bränsleavgifter		11 900	11 900
El-avgifter*		453 173	269 088
Övriga förvaltningsintäkter	2	29 150	13 350
		<u>6 616 661</u>	<u>6 579 529</u>
<i>* I beloppet för 2008 ingår återbetalning av felaktigt inbetald moms.</i>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 182 825	- 253 751
Planerat underhåll	4	- 36 993	- 180 439
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		- 82 654	- 224 590
Driftkostnader	5	-2 578 956	-2 512 321
Övriga kostnader	6	- 37 666	- 12 930
Personalkostnader	7	- 104 828	- 83 776
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 507 354	- 507 354
		<u>-3 531 276</u>	<u>-3 775 161</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 085 385</b>	<b>2 804 368</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening		15 000	1 250
Ränteintäkter	9	362 761	287 212
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		342 335	515 894
Räntekostnader	10	-2 950 148	-2 888 754
		<u>-2 230 052</u>	<u>-2 084 398</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>855 333</b>	<b>719 970</b>
Inkomstskatt		- 105 773	- 78 963
<b>Årets resultat</b>		<u><b>749 560</b></u>	<u><b>641 007</b></u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 260 000	- 360 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		36 993	180 439
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 223 007</u>	<u>- 179 561</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		526 553	461 446

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	129 521 835	130 001 940
Maskiner och inventarier	12	190 743	217 992
		<u>129 712 578</u>	<u>130 219 932</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andalar i Riksbyggens Intresseförening		12 500	12 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 725 078</b>	<b>130 232 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		195 756	89 894
Kundfordringar		0	725
Skattefordringar		499 299	645 760
Övriga fordringar, momsfordran		75 528	34 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102 355	172 805
		<u>872 939</u>	<u>943 191</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 850 000	8 200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	6 992 163	709 295
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 715 102</b>	<b>9 852 486</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>139 440 180</b>	<b>140 084 918</b>

*A*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 439 658	2 216 651
		<u>55 469 658</u>	<u>55 246 651</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 327 670	5 866 223
Årets resultat		749 560	641 007
Avsättning till underhållsfond		- 260 000	- 360 000
Uttag ur underhållsfond		36 993	180 439
		<u>6 854 222</u>	<u>6 327 670</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>62 323 880</u></b>	<b><u>61 574 321</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	17	74 750 276	75 531 020
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		780 743	777 698
Leverantörsskulder		185 032	313 748
Skatteskulder		491 716	944 287
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	22 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	908 533	921 093
		<u>2 366 024</u>	<u>2 979 577</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>77 116 300</u></b>	<b><u>78 510 597</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>139 440 180</u></b>	<b><u>140 084 918</u></b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 82 000 000 82 000 000

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>855 333</b>	<b>719 970</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	507 354	507 354
	<b>1 362 687</b>	<b>1 227 324</b>
Årets skatt (betald inkomstskatt)	- 105 773	- 78 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 256 914</b>	<b>1 148 361</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	70 252	- 371 131
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 616 598	- 50 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>710 568</b>	<b>726 440</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 777 699	- 774 937
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 777 699</b>	<b>- 774 937</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 67 131</b>	<b>- 48 497</b>
Likvida medel vid årets början	8 909 295	8 957 792
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 842 164</b>	<b>8 909 295</b>
(se Not 14 och Not 15)		

### Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och not 10

A

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Numer 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 fr o m 2010 betalar föreningen hel fastighetsskatt. På lokaldelen utgår idag hel fastighetsskatt.

Från och med den 1:a januari 2008 trädde nya regler i kraft. Fastighetsskatten ersattes då av en kommunalavgift på 1200 kr per lägenhet och år eller maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet. Då föreningen betalar halv fastighetsskatt fram till 2010 är avgiften idag 600 kr per lägenhet.

### Inkomstskatt

Schablonbeskattningen avskaffades 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.

Regeringen har under hösten 2008 föreslagit att inkomstskatten skall sänkas från 28 procent till 26,3 procent. Enligt förslaget skall sänkningen gälla från 2009-01-01.

### Räntebidrag

Fr o m den 1 januari 2007 påbörjades en utfasning av räntebidrag under en femårsperiod 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 samt när avtrappningen påbörjas år 2007. Räntebidraget beräknas på följande vis: Bidragsunderlaget x Subventionsräntan x Bidragsandelen = Räntebidrag. Bidragsunderlaget fastställs i samband med nyproduktionen av byggnaden som för föreningen uppgår till 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 sänks nu alltså successivt. För föreningen sänktes bidragsandelen 2007 från 30 procent till 14 procent, för 2008 till 10 procent. 2009 kommer bidragsandelen att sänkas till 7 procent och 2010 till 4 procent. År 2011 är bidragsandelen 0 procent, vilket innebär att inget mer räntebidrag kommer att betalas ut.

M

### 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 underhållsplanen och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver underhållsplanen sker genom beslut 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.

### 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 närmaste åren tillämpa en lägre avskrivning (0,4%). Genom denna åtgärd kommer överensstämmelse 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.

### Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

0,4%

Installationer

10år

**2008-12-31    2007-12-31**

#### **Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder

5 641 567    5 789 824

Hyror, lokaler

258 311    272 767

Hyror, garage

222 260    222 600

6 122 138    6 285 191

M

2008-12-31 2007-12-31

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

Uthyrning av föreningslokalen	29 150	13 350
	<hr/>	<hr/>
	29 150	13 350

**Not 3 Reparationer**

Bostäder	38 698	40 629
Vattenskador	0	5 598
Tvättstugor	42 531	9 887
Gemensamma utrymmen	13 459	3 870
Vatten/Avlopp	15 920	14 604
Värme	4 142	21 583
Ventilation	0	10 675
Elinstallationer	1 400	1 807
Tele/TV/Porttelefon	0	4 050
Hissar	43 841	66 745
Övriga installationer	4 065	3 560
Huskropp	12 776	17 063
Gårdar och grönanläggningar	5 994	53 680
	<hr/>	<hr/>
	182 825	253 751

**Not 4 Planerat underhåll**

Underhållsadministration	8 743	3 064
Värme	0	100 625
Ventilation	28 250	0
Huskroppar	0	76 750
	<hr/>	<hr/>
	36 993	180 439

**Not 5 Driftskostnader**

Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	45 134	48 892
Arvode förvaltning	268 809	263 217
Kabel-TV	153 467	115 738
IT-kostnader	- 1 970	0
Revisionsarvode, externt	23 988	19 488
Möteskostnader	5 819	6 838
Övriga förvaltningskostnader, energideklaration	44 600	32 709
Fastighetsskötsel	155 572	149 272
Trädgårdsskötsel	4 397	13 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 500	- 20 500

**Riksbyggens Brf Brevduvan**

716420-4831

	2008-12-31	2007-12-31
Städ, ink grovstädning av källare samt fönsterputsning	203 084	207 563
Sotning	1 504	5 485
Obligatoriska besiktningar	5 838	23 250
Snöröjning	12 000	37 792
Förbrukningsmateriel	32 471	22 472
Vatten	141 708	152 076
El	634 189	616 672
Uppvärmning	621 927	601 970
Sophantering	181 041	160 009
	<hr/>	<hr/>
	2 578 956	2 512 321
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Kreditupplysningar	3 750	0
Kontorsmateriel	5 424	0
Telefon och porto	5 024	6 235
Medlems- och föreningsavgifter	6 695	6 695
Köpta tjänster	150	0
Konsultarvoden, lekplatsbesiktning	16 623	0
	<hr/>	<hr/>
	37 666	12 930
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode fast	31 000	30 996
Styrelsearvode rörligt	48 234	32 000
Besiktningensarvode	650	0
Valberedning	1 475	1 475
Föreningsvald revisor	2 200	2 200
Utbildning, förtroendevalda	0	375
	<hr/>	<hr/>
Summa	83 559	67 046
Sociala kostnader	21 269	16 730
	<hr/>	<hr/>
	104 828	83 776
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	480 105	480 105
Installationer	27 249	27 249
	<hr/>	<hr/>
	507 354	507 354
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	17 276	9 658
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	338 426	270 733
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	101	369
Övriga ränteintäkter, skattekonto	6 958	6 452
	<hr/>	<hr/>
	362 761	287 212



2008-12-31 2007-12-31

**Not 10 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	2 947 465	2 887 954
Övriga räntekostnader, skattekonto	1 883	0
Övriga finansiella kostnader, avi-avgifter	800	800
	<u>2 950 148</u>	<u>2 888 754</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
	<u>134 506 378</u>	<u>134 506 378</u>

**Summa anskaffningsvärden**

**134 506 378 134 506 378**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-4 504 438	-4 024 333
	<u>-4 504 438</u>	<u>-4 024 333</u>

Årets avskrivning byggnader

- 480 105 - 480 105

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-4 984 543 -4 504 438**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**129 521 835 130 001 940**

Varav

Byggnader	115 041 835	115 521 940
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 före det sk. nivååret, som alltid är två år före det år då fastighetstaxeringen sker. Den första förenklade fastighetstaxeringen skedde 2007.

bostäder	132 000 000	132 000 000
lokaler	2 059 000	2 059 000
Totalt taxeringsvärde	<u>134 059 000</u>	<u>134 059 000</u>
varav byggnader	98 753 000	98 753 000

2008-12-31 2007-12-31

**Not 12 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier och verktyg  
Installationer

27 287	27 287
272 490	272 490
<u>299 777</u>	<u>299 777</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier och verktyg  
Installationer

- 27 287	- 27 287
- 54 498	- 27 249
<u>- 81 785</u>	<u>- 54 536</u>

Årets avskrivningar

Installationer

- 27 249	- 27 249
<u>- 27 249</u>	<u>- 27 249</u>

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<u>- 109 034</u>	<u>- 81 785</u>
------------------	-----------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<u>190 743</u>	<u>217 992</u>
----------------	----------------

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

0	30 413
---	--------

Övriga förutbetalda kostnader

30 785	17 390
--------	--------

Upplupna ränteintäkter

16 088	46 347
--------	--------

Upplupna räntebidrag

44 777	65 635
--------	--------

Fastighetsförsäkring

10 705	13 020
--------	--------

<u>102 355</u>	<u>172 805</u>
----------------	----------------

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 850 000	8 200 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	250 000	3,50	2009-01-12
90 dagar	1 600 000	4,65	2009-02-19

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa

5 000	5 000
-------	-------

Bankmedel

6 404 939	4 854
-----------	-------

Avräkning med Swedbank

582 224	699 441
---------	---------

<u>6 992 163</u>	<u>709 295</u>
------------------	----------------

2008-12-31 2007-12-31

<b>Not 16 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>53 030 000</b>	<b>2 216 651</b>	<b>6 327 670</b>
Disposition enl årsstämlobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 223 007
Avsättning till underhållsfond		260 000	
Uttag ur underhållsfond		- 36 993	
Årets resultat			749 560
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 030 000</b>	<b>2 439 658</b>	<b>6 854 222</b>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnad enligt not 4, Planerat underhåll.

### Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	75 531 019	76 308 718
Avgår nästa års amortering	- 780 743	- 777 698
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>74 750 276</b>	<b>75 531 020</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	2,75	2009-06-17	15 867 532		160 000	15 707 532
NORDEA HYPOTEK	3,59	2011-02-09	17 231 597		100 000	17 131 597
NORDEA HYPOTEK	4,32	2010-02-17	14 259 375		218 000	14 041 375
NORDEA HYPOTEK	4,45	2012-11-21	16 327 714		29 699	16 298 015
NORDEA HYPOTEK	4,99	rörligt*	12 622 500		270 000	12 352 500
			<b>76 308 718</b>		<b>777 699</b>	<b>75 531 019</b>

\* Lånet omplacerades till rörligt lån 2008-08-20, innan omplacering var räntan 4,03%

### Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

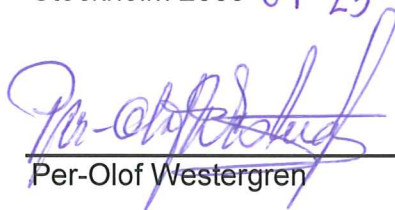
Redovisningskonto för moms	0	22 751
	0	22 751

2008-12-31 2007-12-31

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

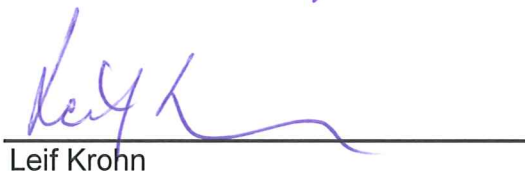
Upplupna löner och sociala avgifter	472	660
Upplupna räntekostnader	227 470	224 498
Upplupna elkostnader	66 467	67 684
Upplupna värmekostnader	84 880	76 021
Upplupna revisionsarvoden	27 200	25 000
Upplupna övriga arvoden	8 575	5 150
Upplupen kostnad stamspolning	0	100 625
Förutbetalda hyror och avgifter	493 469	421 455
	<hr/>	<hr/>
	908 533	921 093

Stockholm 2009-04-23

  
Per-Olof Westergren

  
Birger Nyberg


  
Lennart Olsson

  
Leif Krohn


  
Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2009-04-28

  
Hans Nygren  
Föreningsvald revisor

KPMG 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 år 2008. 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 28 april 2009



Hans Nygren  
Föreningens revisor

KPMG AB

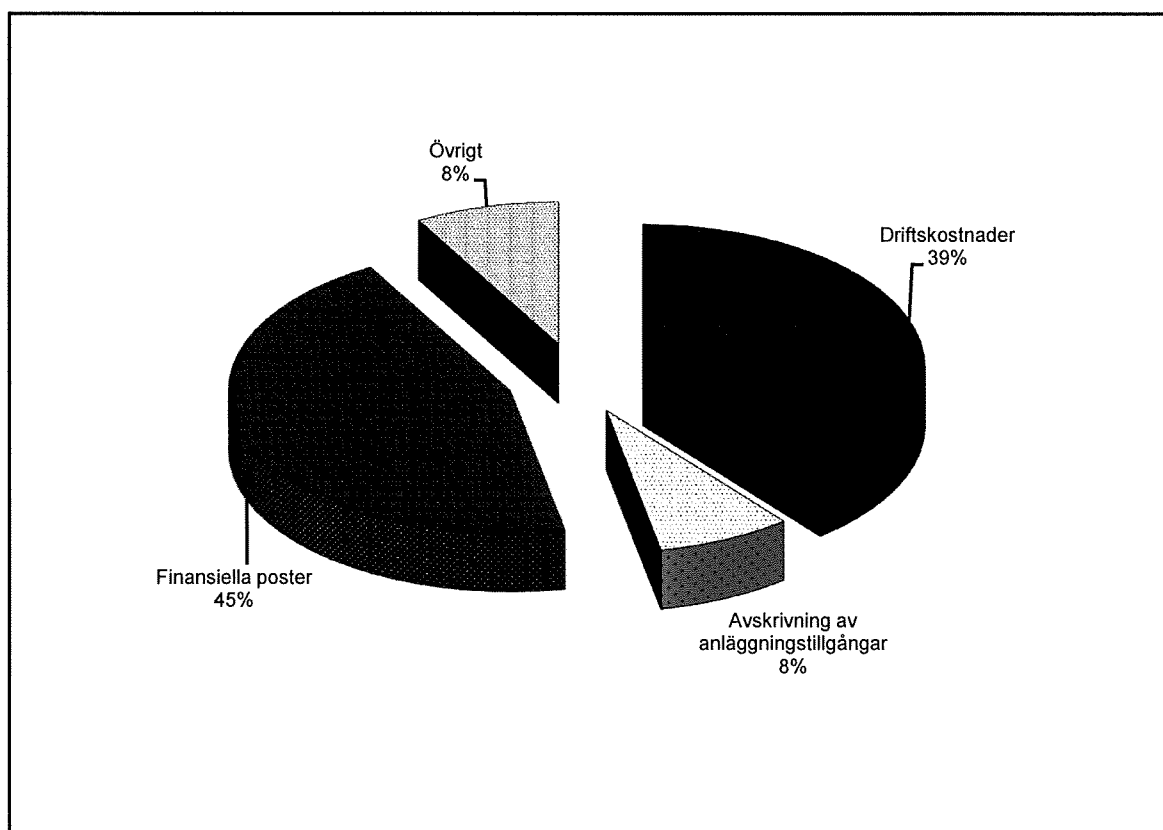


Per Engzell  
Auktoriserad revisor

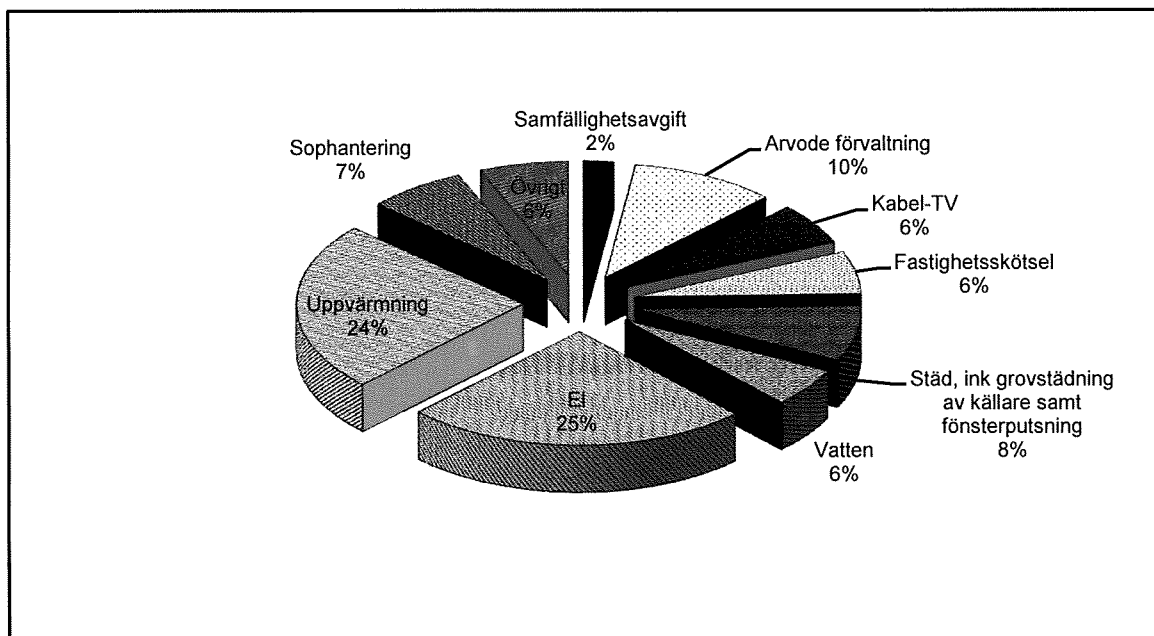


## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	182 825	253 751
Planerat underhåll	36 993	180 439
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	82 654	224 590
Driftskostnader	2 578 956	2 512 321
Övriga kostnader	37 666	12 930
Personalkostnader	104 828	83 776
Avskrivning av anläggningstillgångar	507 354	507 354
Finansiella poster	2 950 148	2 888 754
Inkomstskatt	105 773	78 963
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 587 197</b>	<b>6 742 878</b>



Driftskostnadsfördelning	2008	2007
Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	45 134	48 892
Arvode förvaltning	268 809	263 217
Kabel-TV	153 467	115 738
IT-kostnader	- 1 970	0
Revisionsarvode, externt	23 988	19 488
Möteskostnader	5 819	6 838
Övriga förvaltningskostnader, energideklaration	44 600	32 709
Fastighetsskötsel	155 572	149 272
Trädgårdsskötsel	4 397	13 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 500	- 20 500
Städ, ink grovstädning av källare samt fönsterputsning	203 084	207 563
Sotning	1 504	5 485
Obligatoriska besiktningar	5 838	23 250
Snöröjning	12 000	37 792
Förbrukningsmateriel	32 471	22 472
Vatten	141 708	152 076
EI	634 189	616 672
Uppvärmning	621 927	601 970
Soppantering	181 041	160 009
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 578 956</b>	<b>2 512 321</b>





**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

**2008**

**2007**

**BOA (kvm):**

	7994	7994
	Kr / kvm	Kr / kvm

Samfällighetsavgift	6,99	6,99
Fastighetsförsäkring	5,65	6,12
Arvode förvaltning	33,63	32,93
Kabel-TV	19,20	14,48
IT-kostnader	-0,25	0,00
Revisionsarvode, externt	3,00	2,44
Möteskostnader	0,73	0,86
Övriga förvaltningskostnader, energideklaration	5,58	4,09
Fastighetskötsel	19,46	18,67
Trädgårdsskötsel	0,55	1,69
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1,31	-2,56
Städ, ink grovstädning av källare samt fönsterputsning	25,40	25,96
Sotning	0,19	0,69
Obligatoriska besiktningar	0,73	2,91
Snöröjning	1,50	4,73
Förbrukningsmateriel	4,06	2,81
Vatten	17,73	19,02
El	79,33	77,14
Uppvärmning	77,80	75,30
Sophantering	22,65	20,02
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>322,61</b>	<b>314,28</b>



# 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 enskilda 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 av 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.

**Spara**

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Brevduvan:s 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 långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen  
Tel. 08- 602 36 00  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

