



Riksbyggens Brf Brevduvan
Org nr 716420-4831
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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
Driftkostnadsfördelning	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 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald av</u>	<u>Vald tom</u>
Per-Olof Westergren	Ordförande*	Stämman	2010
Hans Nygren	Vice ordförande*	Stämman	2011
Birger Nyberg	Sekreterare*	Stämman	2011
Stefan Petersson	Ledamot	Stämman	2011
Leif Krohn	Ledamot	Stämman	2010
Daniel Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Tony Ostberg		Stämman	2010
Åsa Svahn		Stämman	2011
Anita Vahlberg		Stämman	2010
Kristoffer Persson		Stämman	2011
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Willmar Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman	
Per Engzell, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Tord Ahlenius	Revisorsuppleant	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Robert Durö	Sammanställande	Stämman	
Stefan Nilsson		Stämman	
 <u>Studieombud*</u>			
Åsa Svahn			

* 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. 

Fastighetsuppgifter

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.

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:

1r 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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 290 960 kr och planerat underhåll för 178 963 kr, reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 242 000 kr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2009 har skett med 243 000 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 årsstämma den 19 maj 2009. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005 (16 mån)
Rörelsens intäkter	6 654	6 617	6 580	6 690	9 223
Årets resultat	584	750	641	900	2 421
Balansomslutning	139 046	139 440	140 085	140 270	139 517
Likviditet %	477%	411%	331%	315%	317%
Årsavgiftsnivå ^(snitt) för bostäder kr/kvm	706	706	724	743	990
Räntekostnad, kr / kvm	332	361	354	346	468
Underhållsfond, kr / kvm	307	299	272	250	235
Lån, kr / kvm	9 169	9 252	9 347	9 442	9 546
Snittränta lån under året *	3,60%	3,89%	3,77%	3,65%	3,65%

* 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.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att bibehålla årsavgifterna på nuvarande nivå. Förutom den sänkning med 5% som genomfördes 2007-07-01 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2004.

Underhåll

Byte av lager till fläktmotorerna har påbörjats och fyra motorer har åtgärdats under året. Byte av övriga (fyra) kommer att ske under första halvåret 2010.

Samtliga hissars hydropackningar har bytts och en ny torktumlare har installerats i tvättstugan i Gustav III:s Boulevard 7.

Garanti

Garantiarbeten har utförts på fastigheten.

- * fasad (fukt från avrinningsplåtar)
- * samtliga lägenhetsdörrar (felmonteringar har rättats till)
- * golvbrunnar i soprum vid Boulevard nr 11

Återstår att lösa problem med bubblor i linoleummattor i vissa lägenheter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 stycken andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Avtal

Under året har en granskning av föreningens avtal med skilda entreprenörer inletts för att undersöka om kostnaderna på sikt kan sänkas. Arbetet fortsätter och slutförs under 2010.

Arrangemang

Vår- och höststädning har skett av fastighetens ytterområden av medlemmarna
I samband med föreningsstämman den 19 maj firades föreningens 10-årsjubileum varvid deltagarna bjöds på middag.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 854 222
Årets resultat före fondförändring	584 114
Avsättning till underhållsfond	-243 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 963
Summa överskott	<u>7 374 300</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 374 300
----------------------------	-----------

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 125 334	6 122 138
Avgiftsbortfall, garage	2	- 3 680	300
Bränsleavgifter		11 900	11 900
EI-avgifter		432 935	453 173
Övriga förvaltningsintäkter	3	87 278	29 150
		<u>6 653 768</u>	<u>6 616 661</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 290 960	- 182 825
Planerat underhåll	5	- 178 963	- 36 993
Fastighetsavgift/skatt		- 86 098	- 82 654
Driftskostnader	6	-2 579 141	-2 578 956
Övriga kostnader	7	- 36 350	- 37 666
Personalkostnader	8	- 126 488	- 104 828
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 507 354	- 507 354
		<u>-3 805 353</u>	<u>-3 531 276</u>
Rörelseresultat		2 848 414	3 085 385
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		500	15 000
Ränteintäkter	10	193 408	362 761
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		222 665	342 335
Räntekostnader	11	-2 710 437	-2 950 148
		<u>-2 293 864</u>	<u>-2 230 052</u>
Resultat efter finansiella poster		554 550	855 333
Inkomstskatt	12	29 564	- 105 773
Årets resultat		<u>584 114</u>	<u>749 560</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 243 000	- 260 000
lanspråktagande av underhållsfond		178 963	36 993
Förändring av underhållsfond		- 64 037	- 223 007
Resultat efter fondförändring		520 077	526 553

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	129 041 730	129 521 835
Maskiner och inventarier	14	163 494	190 743
		<u>129 205 224</u>	<u>129 712 578</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		129 217 724	129 725 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 445	195 756
Skattefordringar		272 484	499 299
Momsfordringar		23 237	75 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 725	102 355
		<u>382 891</u>	<u>872 939</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 000 000	1 850 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	8 445 229	6 992 163
Summa omsättningstillgångar		9 828 119	9 715 102
SUMMA TILLGÅNGAR		139 045 843	139 440 180

B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 503 695	2 439 658
		<u>55 533 695</u>	<u>55 469 658</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 854 222	6 327 670
Årets resultat		584 114	749 560
Avsättning till underhållsfond		- 243 000	- 260 000
lanspråktagande av underhållsfond		178 963	36 993
		<u>7 374 300</u>	<u>6 854 222</u>
Summa eget kapital		62 907 995	62 323 880
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	74 075 489	74 750 276
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		782 285	780 743
Leverantörsskulder		179 054	185 032
Skatteskulder		323 310	491 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	777 711	908 533
		<u>2 062 360</u>	<u>2 366 024</u>
Summa skulder		76 137 849	77 116 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 045 843	139 440 180

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 82 000 000 82 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	554 550	855 333
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	507 354	507 354
	1 061 904	1 362 687
Årets skatt	29 564	- 105 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 091 468	1 256 914
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	490 048	70 252
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 305 206	- 616 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 276 310	710 567
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 673 245	- 777 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 673 245	- 777 699
Årets kassaflöde	603 065	- 67 132
Likvida medel vid årets början	8 842 163	8 909 295
Likvida medel vid årets slut	9 445 229	8 842 163
(se Not 16 och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

B

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. 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, som för 2009 är 1272 kr per lägenhet och år eller maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet. Då föreningen betalar halv fastighetsskatt fram till 2010 är avgiften för 2009 636 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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. 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 sänktes bidragsandelen till 7 procent och 2010 är den 4 procent. År 2011 blir bidragsandelen 0 procent, vilket innebär att inget mer räntebidrag kommer att betalas ut.

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

Byggnader

0,4%

Installationer

10 år

Riksbyggens Brf Brevduvan

716420-4831

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 641 612	5 641 567
Hyror, lokaler	260 522	258 311
Hyror, garage	223 200	222 260
	<hr/>	<hr/>
	6 125 334	6 122 138
Not 2 Avgiftsbortfall, garage		
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 3 680	300
	<hr/>	<hr/>
	- 3 680	300
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrning föreningslokal	25 660	29 150
Tillbakabetalad moms avseende EI-avgifter	61 618	0
	<hr/>	<hr/>
	87 278	29 150
Not 4 Reparationer		
Bostäder	56 679	38 698
Tvättstugor	22 680	42 531
Gemensamma utrymmen	43 753	13 459
Vatten/Avlopp	19 206	15 920
Värme	14 840	4 142
Elinstallationer	0	1 400
Låssystem	10 516	0
Hissar	76 847	43 841
Övriga installationer	19 449	4 065
Huskropp	0	12 776
Gårdar och grönanläggningar	6 490	5 994
Självrisk	20 500	0
	<hr/>	<hr/>
	290 960	182 825
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	13 281	8 743
Tvättstugor	42 946	0
Underhåll - Installationer	102 736	0
Ventilation	20 000	28 250
	<hr/>	<hr/>
	178 963	36 993
Not 6 Driftskostnader		
Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	44 072	45 134
Arvode förvaltning	274 666	268 809
Kabel-TV	96 618	153 467
IT-kostnader	0	- 1 970
Juridiska kostnader	375	0

Riksbyggens Brf Brevduvan

716420-4831

	2009-12-31	2008-12-31
Revisionsarvode, externt	24 000	23 988
Möteskostnader	29 507	5 819
Övriga förvaltningskostnader	31 240	44 600
Fastighetsskötsel	161 994	155 572
Trädgårdsskötsel	29 263	4 397
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 800	- 10 500
Städ	195 425	203 084
Sotning	2 904	1 504
Obligatoriska besiktningar	6 300	5 838
Snöröjning	4 125	12 000
Förbrukningsmateriel	1 488	32 471
Vatten	136 221	141 708
El	635 019	634 189
Uppvärmning	691 297	621 927
Sophantering	181 553	181 041
	<hr/>	<hr/>
	2 579 141	2 578 956
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	2 500	3 750
Kontorsmateriel	5 820	5 424
Telefon och porto	6 625	5 024
Medlems- och föreningsavgifter	6 695	6 695
Köpta tjänster	0	150
Konsultarvoden	14 110	16 623
Bankkostnader	600	0
	<hr/>	<hr/>
	36 350	37 666
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode, fast	37 200	31 000
Styrelsearvode, rörligt	53 500	48 234
Valberedning	1 475	1 475
Besiktningensarvode	4 150	650
Föreningsvald revisor	2 200	2 200
Övrigt	126	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	98 651	83 559
Sociala kostnader	27 837	21 269
	<hr/>	<hr/>
	126 488	104 828
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	480 105	480 105
Installationer	27 249	27 249
	<hr/>	<hr/>
	507 354	507 354

2009-12-31 2008-12-31

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 612	17 276
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 130	338 426
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	9 825	101
Övriga, placering Nordea	169 841	6 958
	<u>193 408</u>	<u>362 761</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 709 418	2 947 465
Övriga räntekostnader	1 019	1 883
Övriga, aviavgifter	0	800
	<u>2 710 437</u>	<u>2 950 148</u>

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	50 998	105 773
Justering tidigare år inkomstskatt	- 80 562	
	<u>- 29 564</u>	<u>105 773</u>

Not 13 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>
	134 506 378	134 506 378

Summa anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 984 543	-4 504 438
	<u>-4 984 543</u>	<u>-4 504 438</u>

Årets avskrivning byggnader

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 480 105	- 480 105
	<u>-5 464 648</u>	<u>-4 984 543</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	114 561 730	115 041 835
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

2009-12-31 2008-12-31

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg
Installationer

0	27 287
272 490	272 490
<u>272 490</u>	<u>299 777</u>

Summa anskaffningsvärden

<u>272 490</u>	<u>299 777</u>
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg
Installationer

0	- 27 287
- 81 747	- 54 498
<u>- 81 747</u>	<u>- 81 785</u>

Årets avskrivningar

Installationer

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

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>- 108 996</u>	<u>- 109 034</u>
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>163 494</u>	<u>190 743</u>
----------------	----------------

Varav

Installationer

163 494	190 743
---------	---------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

32 206	0
--------	---

Övriga förutbetalda kostnader

14 839	30 785
--------	--------

Upplupna ränteintäkter

5 500	16 088
-------	--------

Upplupna räntebidrag

18 058	44 777
--------	--------

Fastighetsförsäkring

11 122	10 705
--------	--------

<u>81 725</u>	<u>102 355</u>
---------------	----------------

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 000 000	1 850 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	,50	2010-03-07

Under finanskrisen placerades merparten av föreningens likvida medela hos Nordea. Pengarna har per 2010-01-25 återförts till Riksbyggen för bättre förräntning, förutom 1 000 000 kr som är bundet hos Nordea på ett år t.o.m 2011-01-25 med en ränta på 1,55%.

2009-12-31 2008-12-31

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	7 576 486	6 404 939
Avräkning med Swedbank	863 743	582 224
	<u>8 445 229</u>	<u>6 992 163</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	53 030 000	2 439 658	6 854 222
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 64 037
Avsättning till underhållsfond		243 000	
Uttag ur underhållsfond		- 178 963	
Årets resultat			584 114
Vid årets slut	53 030 000	2 503 695	7 374 300

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	74 857 774	75 531 019
Avgår nästa års amortering	- 782 285	- 780 743
Skuld vid årets slut	74 075 489	74 750 276

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK *	2,17	Rörligt	12 352 500		135 000	
NORDEA HYPOTEK *	2,75	2009-06-17	15 707 532		80 000	
NORDEA HYPOTEK	3,59	2011-02-09	17 131 597		100 000	17 031 597
NORDEA HYPOTEK ***	4,32	2010-02-17	14 041 375		218 000	13 823 375
NORDEA HYPOTEK	4,45	2012-11-21	16 298 015		32 745	16 265 270
STADSHYPOTEK **	1,78	Rörligt		27 845 032		
STADSHYPOTEK	3,60	2013-09-01		13 900 000	53 750	13 846 250
STADSHYPOTEK	4,00	2014-09-01		13 945 032	53 750	13 891 282
			75 531 019		673 245	74 857 774

* Båda lånen flyttades den 2009-06-17 till Stadshypotek som ett rörligt lån på 27 845 032 kr och med en rörlig ränta på 1,78 %.

** Lånet omplacerades den 2009-09-17 till ett lån på 13 900 000 kr och ett på 13 945 032 kr med bindningstid och ränta enligt ovan.

*** Lånet flyttades till Stadshypotek den 2010-02-17. Lånet är bundet till den 2015-01-30 med en ränta på 4,02 %.

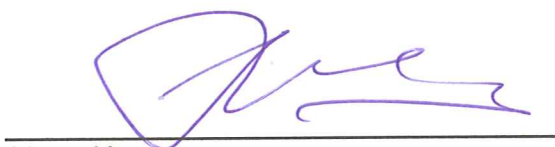
2009-12-31 2008-12-31

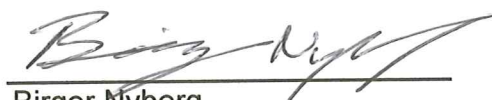
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

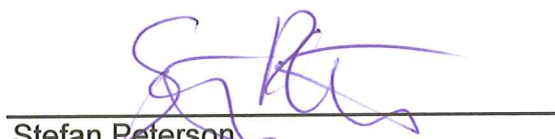
Upplupna löner och sociala avgifter	2 496	472
Upplupna räntekostnader	164 505	227 470
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 000	0
Upplupna elkostnader	67 542	66 467
Upplupna värmekostnader	97 828	84 880
Upplupna revisionsarvoden	24 750	27 200
Upplupna styrelsearvoden	11 675	8 575
Förutbetalda hyror och avgifter	388 915	493 469
	<u>777 711</u>	<u>908 533</u>

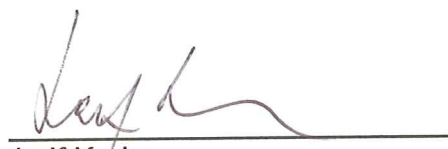
Stockholm 2010-03-25


Per-Olof Westergren


Hans Nygren


Birger Nyberg

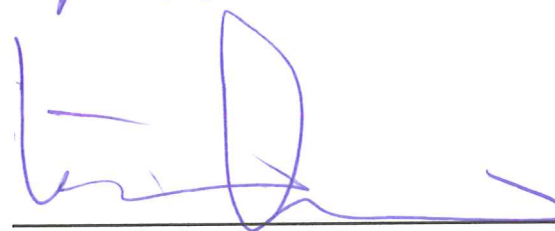

Stefan Peterson


Leif Krohn


Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2010


Per Engzell - KPMG AB
Auktoriserad revisör


Willmar Andersson

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 2009. 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 ersättningskyldig 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 8 april 2010

KPMG AB



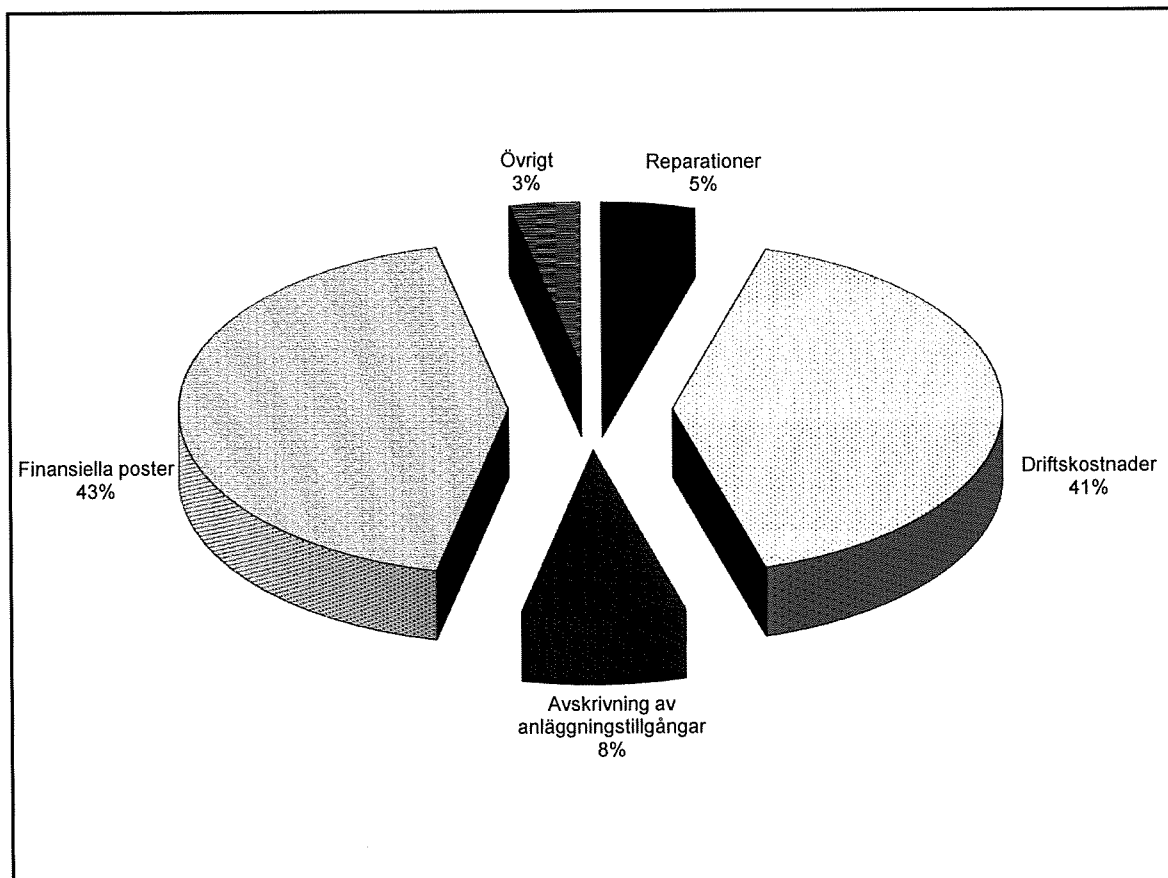
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Willmar Andersson
Föreningens revisor

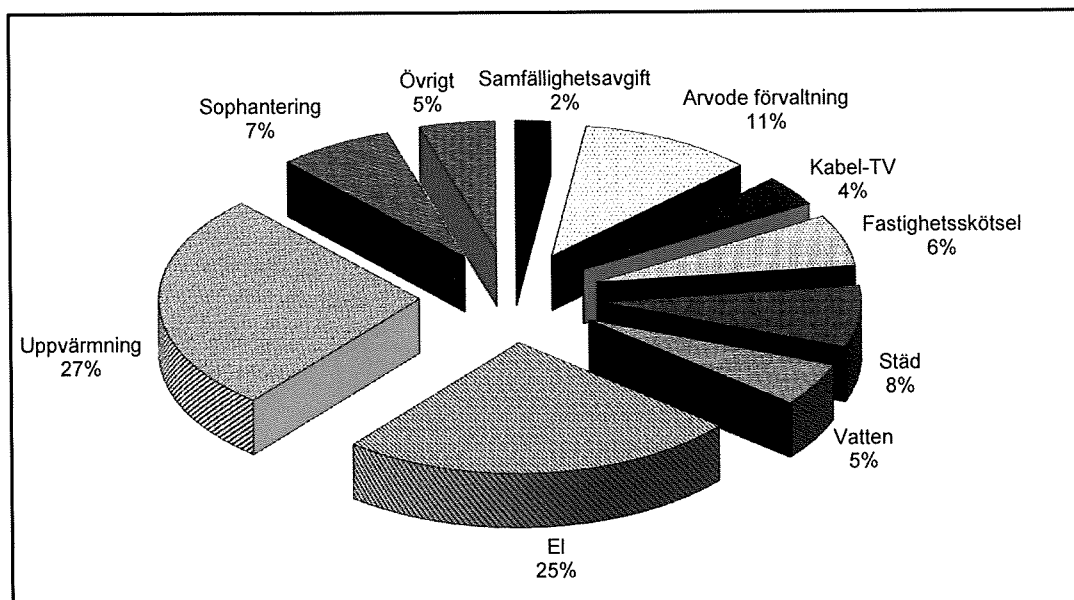
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	290 960	182 825
Planerat underhåll	178 963	36 993
Fastighetsavgift/skatt	86 098	82 654
Driftskostnader	2 579 141	2 578 956
Övriga kostnader	36 350	37 666
Personalkostnader	126 488	104 828
Avskrivning av anläggningstillgångar	507 354	507 354
Finansiella poster	2 710 437	2 950 148
Inkomstskatt	- 29 564	105 773
Summa kostnader	6 486 226	6 587 197



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	44 072	45 134
Arvode förvaltning	274 666	268 809
Kabel-TV	96 618	153 467
IT-kostnader	0	- 1 970
Juridiska kostnader	375	0
Revisionsarvode, externt	24 000	23 988
Möteskostnader	29 507	5 819
Övriga förvaltningskostnader	31 240	44 600
Fastighetsskötsel	161 994	155 572
Trädgårdsskötsel	29 263	4 397
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 800	- 10 500
Städ	195 425	203 084
Sotning	2 904	1 504
Obligatoriska besiktningar	6 300	5 838
Snöröjning	4 125	12 000
Förbrukningsmateriel	1 488	32 471
Vatten	136 221	141 708
El	635 019	634 189
Uppvärmning	691 297	621 927
Soppantering	181 553	181 041
Summa driftskostnader	2 579 141	2 578 956



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2009	2008
BOA (kvm):	7994	7994
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighetsavgift	6,99	6,99
Fastighetsförsäkring	5,51	5,65
Arvode förvaltning	34,36	33,63
Kabel-TV	12,09	19,20
IT-kostnader	0,00	-0,25
Juridiska kostnader	0,05	0,00
Revisionsarvode, externt	3,00	3,00
Möteskostnader	3,69	0,73
Övriga förvaltningskostnader	3,91	5,58
Fastighetsskötsel	20,26	19,46
Trädgårdsskötsel	3,66	0,55
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2,85	-1,31
Städ	24,45	25,40
Sotning	0,36	0,19
Obligatoriska besiktningar	0,79	0,73
Snöröjning	0,52	1,50
Förbrukningsmateriel	0,19	4,06
Vatten	17,04	17,73
El	79,44	79,33
Uppvärmning	86,48	77,80
Sophantering	22,71	22,65
Summa driftskostnader	322,63	322,61

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.

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Brevduvan 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

