

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Kostnadsfördelning	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 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald av</u>	<u>Vald tom</u>
Hans Nygren	Ordförande *	Stämman	2011
Stefan Petersson	Vice ordförande *	Stämman	2011
Lennart Olsson	Sekreterare *	Stämman	2012
Kristoffer Persson	Ledamot	Stämman	2011
Leif Krohn	Ledamot	Stämman	2012
Daniel Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Anita Vahlberg		Stämman	2012
Ann-Charlotte Merényi		Stämman	2012
Birger Nyberg		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>			
Stefan Nilsson (sammankallande)		Stämman	
Per-Olof Westergren		Stämman	
Carolina Kollberg		Stämman	
<u>Studieombud *</u>			
Ann-Charlotte Merényi	Studieorganisatör		

* 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 förening 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:

1 ro 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
	<hr/> 8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	132 344 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 059 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF, 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 290 456 kr och planerat underhåll för 234 194 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 279 684 kr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2010 har skett med 280 000 kr.

Underhåll

Byte av lager till fläktmotorerna har slutförts under året. Samtliga åtta fläktar är nu åtgärdade.

Hissmotorn i port nr 1 har bytts ut på grund av slitage.

Staket har monterats utanför port 13.

Grovtvättmaskinen i tvättstugan i port 7 har bytts ut.

Ventilationen i båda tvättstugorna har byggts om för att skapa en bättre arbetsmiljö.

Uppmärkning av lägenhetsdörrarna och i porten med nya nummer enligt Lantmäteriets anvisningar har skett.

Belysningen i tapphusen har under året kopplats till ett ljusrelä så att de inte lyser dygnet runt.

Ny sorteringsordning har införts i grovsoprummet.

Garanti

Byte av linoleummattor har skett i en lägenhet. Resterande tre lägenheter åtgärdas under 2011.

Årsbesiktning

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.


Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	6 602	6 654	6 617	6 580	6 690
Årets resultat	- 239	584	750	641	900
Balansomslutning	138 212	139 046	138 858	139 385	139 626
Likviditet %	117%	477%	386%	307%	294%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	706	706	706	724	743
Räntekostnad, kr / kvm	349	332	361	354	346
Underhållsfond, kr / kvm	312	307	299	272	250
Lån, kr / kvm	9 080	9 169	9 252	9 347	9 442
Snittränta lån under året *	3,82%	3,60%	3,89%	3,77%	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.

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. 

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 10 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Avtal

Under 2009 påbörjades en granskning av föreningens avtal med skilda entreprenörer för att undersöka om kostnaderna på sikt kan sänkas. Arbetet har fortsatt under 2010.

Nya avtal har tecknats för EI, Sophämtning, Försäkring, Ekonomisk och teknisk förvaltning, Kabel-TV och Bredband.

Totalt har föreningens kostnader sänkts till följd av de nya avtalen med 285 000 kr per år. Under 2011 får föreningen dessutom rabatter på 193 000 kr.

Arrangemang

Vår- och höststädning har skett av fastighetens ytterområden av medlemmarna. Höststädningen blev dock begränsad på grund av snö.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 374 300
Årets resultat före fondförändring	-239 483
Årets avsättning till underhållsfond	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 194
Summa överskott	<u>7 089 011</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 089 011
----------------------------	-----------

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 135 483	6 125 334
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 600	- 3 680
Bränsleavgifter		11 900	11 900
Elavgifter		438 338	432 935
Övriga förvaltningsintäkter	3	16 657	87 278
		<u>6 601 778</u>	<u>6 653 768</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 290 456	- 290 960
Planerat underhåll	5	- 234 194	- 178 963
Fastighetsavgift/skatt		- 154 971	- 86 098
Driftskostnader	6	-2 861 563	-2 579 141
Övriga kostnader	7	- 49 812	- 36 350
Personalkostnader	8	- 108 354	- 126 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 507 354	- 507 354
		<u>-4 206 703</u>	<u>-3 805 353</u>
Rörelseresultat		2 395 075	2 848 414
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 450	500
Ränteintäkter	10	69 403	193 408
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		140 550	222 665
Räntekostnader	11	-2 845 961	-2 710 437
		<u>-2 634 558</u>	<u>-2 293 864</u>
Resultat efter finansiella poster		- 239 483	554 550
Inkomstskatt	12	0	29 564
Årets resultat		<u>- 239 483</u>	<u>584 114</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 280 000	- 243 000
lanspråktagande av underhållsfond		234 194	178 963
Förändring av underhållsfond		- 45 806	- 64 037
Resultat efter fondförändring		- 285 289	520 077

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	128 561 625	129 041 730
Maskiner och inventarier	14	136 245	163 494
		<u>128 697 870</u>	<u>129 205 224</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapitalbevis (Riksbyggens intresseförening)		12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		128 710 370	129 217 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33 041	5 445
Skattefordringar		222 526	272 484
Övriga fordringar		43 454	23 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 359	81 725
		<u>382 380</u>	<u>382 891</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	6 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		5000	5000
Bankmedel	17	3 114 725	8 440 229
		<u>3 119 725</u>	<u>8 445 229</u>
Summa omsättningstillgångar		9 502 105	9 828 120
SUMMA TILLGÅNGAR		138 212 475	139 045 844

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 549 501	2 503 695
		<u>55 579 501</u>	<u>55 533 695</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 374 300	6 854 222
Årets resultat		- 239 483	584 114
Avsättning till underhållsfond		- 280 000	- 243 000
lanspråktagande av underhållsfond		234 194	178 963
		<u>7 089 011</u>	<u>7 374 300</u>
Summa eget kapital		62 668 512	62 907 995
Övriga avsättningar		0	0
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	67 398 574	74 075 489
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		6 729 600	782 285
Leverantörsskulder		276 790	179 054
Skatteskulder		292 067	323 310
Övriga skulder, kortfristiga	20	2 532	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	844 400	777 711
		<u>8 145 389</u>	<u>2 062 360</u>
Summa skulder		75 543 963	76 137 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 212 475	139 045 843
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 239 483	554 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	507 354	507 354
Till beskattning	267 871	1 061 904
Årets skatt	0	29 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 871	1 091 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	511	490 048
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	135 715	- 305 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 097	1 276 310
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 729 600	- 673 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 729 600	- 673 245
Årets kassaflöde	- 325 503	603 065
Likvida medel vid årets början	9 445 228	8 842 164
Likvida medel vid årets slut	9 119 725	9 445 229
(se Not 16 och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning 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. Från 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 2010 är 1277 kr per lägenhet och år eller maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Räntetäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010. Omprövning av tidigare beslut skall genomföras för taxeringsåren 2008-2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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 underhållsplan 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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	0,4%
Installationer	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 641 595	5 641 612
Hyrer, lokaler	270 688	260 522
Hyrer, garage	223 200	223 200
	<hr/>	<hr/>
	6 135 483	6 125 334
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 600	- 3 680
	<hr/>	<hr/>
	- 600	- 3 680
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrning föreningslokal	16 657	25 660
Tillbakabetalad moms avseende EI-avgifter	0	61 618
	<hr/>	<hr/>
	16 657	87 278
Not 4 Reparationer		
Bostäder	29 346	56 679
Tvättstugor	25 565	22 680
Gemensamma utrymmen	8 683	43 753
Vatten/Avlopp	9 418	19 206
Värme	1 856	14 840
Ventilation	38 725	0
Elinstallationer	763	0
Tele/TV/Porttelefon	794	24 897
Hissar	103 191	62 466
Övriga installationer	24 327	21 713
Huskropp	21 309	- 2 264
Gårdar och grönanläggningar	37 180	6 490
Självrisk	- 10 700	20 500
	<hr/>	<hr/>
	290 456	290 960

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	1 600	13 281
Tvättstugor	137 594	42 946
Underhåll - Installationer	0	102 736
Ventilation	20 000	20 000
Gårdar och grönanläggningar	75 000	0
	<hr/>	<hr/>
	234 194	178 963

Not 6 Driftskostnader

Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	46 965	44 072
Arvode förvaltning	286 116	274 666
Kabel-TV	116 718	96 618
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	24 750	24 000
Möteskostnader	3 500	29 507
Övriga förvaltningskostnader	18 654	31 240
Fastighetsskötsel	174 445	161 994
Trädgårdsskötsel	68 750	29 263
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 22 800
Städ	199 520	195 425
Sotning	0	2 904
Obligatoriska besiktningar	6 475	6 300
Snöröjning	115 346	4 125
Förbrukningsmateriel	5 169	1 488
Vatten	146 479	136 221
El	644 426	635 019
Uppvärmning	805 964	691 297
Sophantering	160 711	181 553
	<hr/>	<hr/>
	2 861 563	2 579 141

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 375	2 500
Kontorsmateriel	4 200	5 820
Telefon och porto	7 301	6 625
Medlems- och föreningsavgifter	6 695	6 695
Köpta tjänster	5 294	0
Konsultarvoden	24 532	14 110
Bankkostnader	415	600
	<hr/>	<hr/>
	49 812	36 350

	2010-12-31	2009-12-31
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode, fast	37 206	37 200
Styrelsearvode, rörligt	43 000	53 500
Valberedning	2 100	1 475
Besiktningsarvode	2 000	4 150
Föreningsvald revisor	3 000	2 200
Övrigt	987	126
Summa	88 293	98 651
Sociala kostnader	20 061	27 837
	108 354	126 488
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	480 105	480 105
Installationer	27 249	27 249
	507 354	507 354
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 461	1 612
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	42 412	12 130
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	271	9 825
Placering Nordea	25 259	169 841
	69 403	193 408
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 845 961	2 709 418
Övriga räntekostnader	0	1 875
Övriga finansiella kostnader	0	- 856
	2 845 961	2 710 437
Not 12 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	0	- 29 564
	0	- 29 564
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
	134 506 378	134 506 378
Summa anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 464 648	-4 984 543
	<hr/>	<hr/>
	-5 464 648	-4 984 543
Årets avskrivning byggnader	- 480 105	- 480 105
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 944 753	-5 464 648
	<hr/>	<hr/>
Restvärde enligt plan vid årets slut	128 561 625	129 041 730
Varav		
Byggnader	114 081 625	114 561 730
Mark	14 480 000	14 480 000
Taxeringsvärden		
bostäder	130 000 000	132 000 000
lokaler	2 344 000	2 059 000
Totalt taxeringsvärde	132 344 000	134 059 000
varav byggnader	92 936 000	98 753 000
Taxeringsvärden		
Föreningen har 2010 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.		
Not 14 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	272 490	272 490
	<hr/>	<hr/>
	272 490	272 490
Summa anskaffningsvärden	272 490	272 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 108 996	- 81 747
	<hr/>	<hr/>
	- 108 996	- 81 747
Årets avskrivningar		
Installationer	- 27 249	- 27 249
	<hr/>	<hr/>
	- 27 249	- 27 249
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 136 245	- 108 996
	<hr/>	<hr/>
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 245	163 494
Varav		
Installationer	136 245	163 494

	2010-12-31	2009-12-31
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 926	32 206
Samfällighetsavgift	13 969	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	14 839
Upplupna ränteintäkter	21 081	5 500
Upplupna räntebidrag	17 435	18 058
Fastighetsförsäkring	11 948	11 122
	<u>83 359</u>	<u>81 725</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 000 000	1 000 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	5 000 000	1,20 2011-01-07
90 dagar	1 000 000	1,00 2011-01-07

Not 17 Bankmedel

Bankmedel hos Nordea	1 000 000	7 576 486
Avräkningskonto hos Swedebank	2 114 725	863 743
	<u>3 114 725</u>	<u>8 440 229</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	53 030 000	2 503 695	7 374 300
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 45 806
Avsättning till underhållsfond		280 000	
Uttag ur underhållsfond		- 234 194	
Årets resultat			- 239 483
Vid årets slut	53 030 000	2 549 501	7 089 011

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	74 128 174	74 857 774
Avgår nästa års amortering	-6 729 600	- 782 285
Långfristig skuld vid årets slut	67 398 574	74 075 489

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYP AB *	3,59 2011-02-09	17 031 597		100 000	16 931 597
NORDEA HYP AB	4,45 2012-11-21	16 265 270		36 103	16 229 167
STADSHYP	3,60 2014-09-17	13 846 250		215 000	13 631 250
STADSHYP	4,00 2015-01-30	13 891 282		215 000	13 676 282
STADSHYP	4,02 2015-01-30	13 823 375		163 497	13 659 878
		<u>74 857 774</u>		<u>729 600</u>	<u>74 128 174</u>

* Lånet flyttades 2011-02-09 till Stadshypotek. Lånet är bundet till 2012-02-09 med en fast ränta på 3,01%. I samband med omplaceringen extraamorteres lånet med 6 000 000 kr.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 20 Övriga skulder, kortfristiga		
Övriga kortfristiga skulder	2 532	0
	<hr/> 2 532	<hr/> 0
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	0	2 496
Upplupna räntekostnader	101 288	164 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 000
Upplupna elkostnader	67 399	67 542
Upplupna värmekostnader	126 292	97 828
Upplupna kostnader för renhållning	2 709	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 750
Upplupna styrelsearvoden	13 824	11 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 694	0
Förutbetalda hyror och avgifter	503 195	388 915
	<hr/> 844 400	<hr/> 777 711

Stockholm 2011-04-12



Hans Nygren



Stefan Petersson



Lennart Olsson



Kristoffer Persson

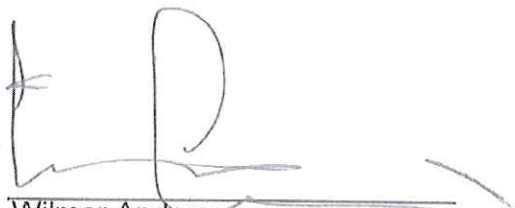


Leif Krohn



Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-04-12



Wilmar Andersson
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 2010. 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 12 april 2011

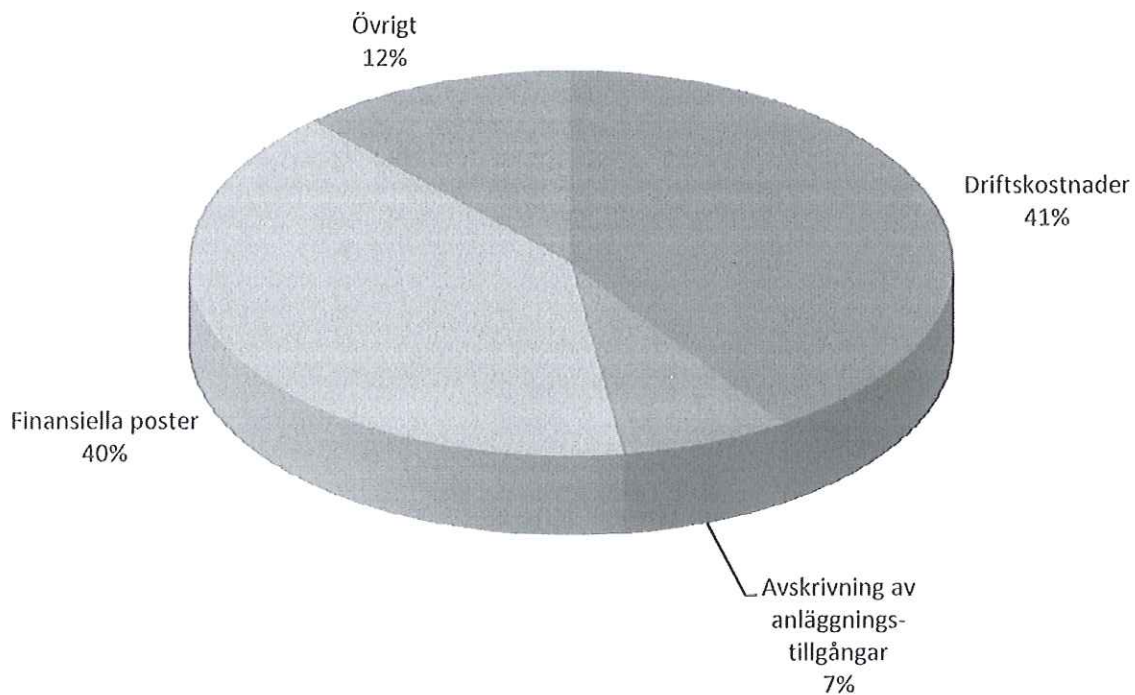
KPMG AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Willmar Andersson
Föreningens revisor

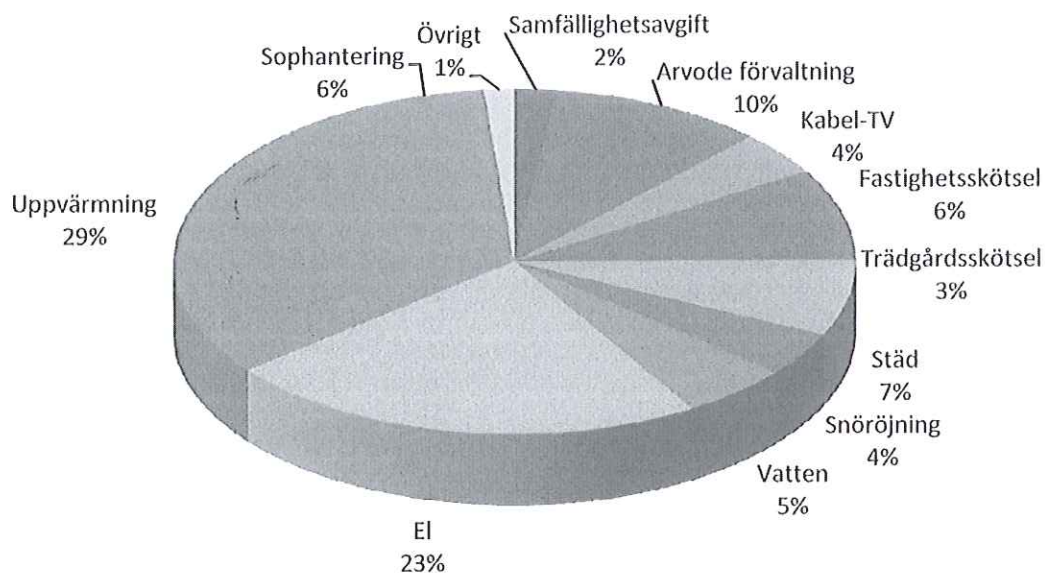
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	290 456	290 960
Planerat underhåll	234 194	178 963
Fastighetsavgift/skatt	154 971	86 098
Driftskostnader	2 861 563	2 579 141
Övriga kostnader	49 812	36 350
Personalkostnader	108 354	126 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	507 354	507 354
Finansiella poster	2 845 961	2 710 437
Inkomstskatt	0	- 29 564
Summa kostnader	7 052 664	6 486 226



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Samfällighetsavgift	55 876	55 876
Fastighetsförsäkring	46 965	44 072
Arvode förvaltning	286 116	274 666
Kabel-TV	116 718	96 618
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	24 750	24 000
Möteskostnader	3 500	29 507
Övriga förvaltningskostnader	18 654	31 240
Fastighetsskötsel	174 445	161 994
Trädgårdsskötsel	68 750	29 263
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 22 800
Städ	199 520	195 425
Sotning	0	2 904
Obligatoriska besiktningar	6 475	6 300
Snöröjning	115 346	4 125
Förbrukningsmateriel	5 169	1 488
Vatten	146 479	136 221
El	644 426	635 019
Uppvärmning	805 964	691 297
Sophantering	160 711	181 553
Summa driftskostnader	2 861 563	2 579 141



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

2010	2009
Kr / kvm	Kr / kvm

Samfällighetsavgift	6,99	6,99
Fastighetsförsäkring	5,88	5,51
Arvode förvaltning	35,79	34,36
Kabel-TV	14,60	12,09
IT-kostnader	0,00	0,00
Juridiska kostnader	0,00	0,05
Revisionsarvode, externt	3,10	3,00
Möteskostnader	0,44	3,69
Övriga förvaltningskostnader	2,33	3,91
Fastighetsskötsel	21,82	20,26
Trädgårdsskötsel	8,60	3,66
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2,29	-2,85
Städ	24,96	24,45
Sotning	0,00	0,36
Obligatoriska besiktningar	0,81	0,79
Snöröjning	14,43	0,52
Förbrukningsmateriel	0,65	0,19
Vatten	18,32	17,04
El	80,61	79,44
Uppvärmning	100,82	86,48
Sophantering	20,10	22,71
Summa driftskostnader	357,96	322,63