



**Riksbyggens Brf Brevduvan**  
**Org nr 716420-4831**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 - 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Brevduvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Hans Nygren	Ordförande *)	Stämman	2013
Stefan Petersson	Vice ordförande *)	Stämman	2013
Lennart Olsson	Sekreterare *)	Stämman	2012
Kristoffer Persson	Ledamot	Stämman	2013
Leif Krohn	Ledamot	Stämman	2012
Daniel Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Anita Vahlberg		Stämman	2012
Ann-Charlotte Merényi		Stämman	2012
Claes Gussing		Stämman	2012

### Ordinarie revisorer

Willmar Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Tord Ahlenius	Revisorsuppleant	Stämman
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Valberedning

Stefan Nilsson (sammankallande)	Stämman
Carolina Kollberg	Stämman

### Studieorganisatör \*)

Ann-Charlotte Merényi

\*) 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. Rb 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

---

8 164 kvm

Årets taxeringsvärde

132 344 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

132 344 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB, försäkring mot ohyra ingår. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

**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 och miljö****Årets underhåll**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 286 640 kr och planerat underhåll för 135 847 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

**Underhållsplan och kommande års underhåll**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 332 399 kr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2011 har skett med 332 000 kr.

Underhåll

Tvätt har skett av alla balkonger mot innergården samt de belägna på kortsidorna.

Samtliga takfönster har besiktigats. Justering har skett av 13 fönster och nya tätningsslister har satts in i de flesta.

Dörrlister i ytterdörrarna har slipats och lackats.

Golvård av entréer och boning av våningsplan är utfört och i trapphusen har fönstren putsats.

Fläkten i port 3 är bytt och samtliga fläktar har rengjorts.

Träden utanför port 3, 5 och 7 utmed boulevarden har tagits bort tillsammans med de träd som stod nära fasaden på innergården.

Garanti

Byte av linoleummattor i de tre återstående lägenheterna är klart.

Besiktningar

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

Besiktning av samtliga rökluckor har skett under hösten.

Genomgång av fastighetens brandskydd har skett i slutet av året.

**Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb Brf Brevduvans stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

## Resultat och ställning (tkr)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Rörelsens intäkter	6 500	6 602	6 654	6 617	6 580
Årets resultat	325	- 239	584	750	641
Balansomslutning	131 548	138 212	139 046	139 440	139 385
Likviditet %	205%	117%	477%	411%	307%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	705	706	706	706	724
Räntekostnad, kr / kvm	337	349	332	361	354
Underhållsfond, kr / kvm	336	312	307	299	272
Lån, kr / kvm	8 248	9 080	9 169	9 252	9 347
Snittränta lån under året *)	3,89%	3,82%	3,60%	3,89%	3,77%

\*) Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

### Varmvattenmätning

På årsstämman den 19 maj 2011 togs beslut om installation av mätare för mätning av individuell varmvattenförbrukning. Installationen kommer att ske under 2012.

### Årsavgifter

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 5 % fr o m den 1 januari 2012. Förutom den sänkning med 5% som genomfördes den 1 juli 2007 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2004.

### Inkomstskatt

Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet ej skattepliktiga. Riksbyggen har den 27 december 2011 begärt omprövning av föreningens inkomsttaxeringar. De år som berörs är 2008, 2009 och 2010. Totalt beräknas föreningen få tillbaka 155 169 kr utöver de 80 562 kr som återbetalades redan under 2009.

### Garantikapitalbevis

Rb Brf Brevduvan är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Under slutet av 2011 köptes 78 st nya garantikapitalbevis till ett pris av 500 kr st, vilket gör att Rb Brf Brevduvan per balansdagen äger 103 garantikapitalbevis totalt.

Kapitalgarantibevisräntan för 2011 bestäms i maj 2012. Historiskt har räntan varit:

2010 = 10% motsvarande 50 kr / andel

2009 = 11,6% motsvarande 58 kr / andel

2008 = 4% motsvarande 20 kr / andel

2007 = 120% motsvarande 600 kr / andel

2006 = 10,6% motsvarande 50 kr / andel

### Pizzerian

Enligt tidigare löfte har pizzerian haft hyresfritt under de två månader som ombyggnaden pågick.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

### Arrangemang

Vår- och höststädning av fastighetens ytterområden har genomförts av föreningens medlemmar.

Styrelsen höll ett informationsmöte om föreningens ekonomi den 2 februari 2011.



## Händelser efter rapportperioden

På extrastämman den 16 februari 2012 togs beslut om gemensamt bekostad bredbandsanslutning via Ownit med början den 1 oktober 2012.

I samband med stämman informerade styrelsen om föreningens ekonomi.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Hiss-Craft AB för service och underhåll av våra hissar fr o m den 1 april 2012.

Avtalet med SITA är uppsagt per den 31 maj 2012. Nya offerter kommer att tas in från dem och ett antal andra företag.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 089 011
Årets resultat före fondförändring	325 050
Årets avsättning till underhållsfond	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 847
Summa överskott	<u>7 217 907</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 217 907
----------------------------	-----------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 121 553	6 135 483
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 17 314	- 600
Bränsleavgifter		18 628	11 900
Elavgifter		353 997	438 338
Övriga förvaltningsintäkter	3	23 070	16 657
		<u>6 499 934</u>	<u>6 601 778</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 286 640	- 290 456
Planerat underhåll	5	- 135 847	- 234 194
Fastighetsavgift/skatt		- 157 543	- 154 971
Driftskostnader	6	-2 252 755	-2 861 563
Övriga kostnader	7	- 37 993	- 49 812
Personalkostnader	8	- 102 459	- 108 354
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 507 355	- 507 354
		<u>-3 480 592</u>	<u>-4 206 703</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 019 342</b>	<b>2 395 075</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränta på Garantikapitalbevis (Rb Intr.fören)		1 250	1 450
Ränteintäkter	10	52 623	69 403
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	140 550
Räntekostnader		-2 748 165	-2 845 961
		<u>-2 694 292</u>	<u>-2 634 558</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>325 050</b>	<b>- 239 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>325 050</u></b>	<b><u>- 239 483</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 332 000	- 280 000
lanspråktagande av underhållsfond		135 847	234 194
Förändring av underhållsfond		<u>- 196 153</u>	<u>- 45 806</u>
Resultat efter fondförändring		128 896	- 285 289

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	128 081 519	128 561 625
Maskiner och inventarier	12	108 996	136 245
		<u>128 190 515</u>	<u>128 697 870</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Garantikapitalbevis	13	51 500	12 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 242 015</b>	<b>128 710 370</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 192	33 041
Övriga fordringar	14	282 156	265 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 308	83 359
		<u>360 656</u>	<u>382 380</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 500 000	6 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel, Nordea		0	1 000 000
Avräkning med Swedbank		439 845	2 114 725
		<u>444 845</u>	<u>3 119 725</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 305 501</b>	<b>9 502 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 547 516</b>	<b>138 212 475</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 745 654	2 549 501
		<u>55 775 654</u>	<u>55 579 501</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 089 011	7 374 300
Årets resultat		325 050	- 239 483
Avsättning till underhållsfond		- 332 000	- 280 000
lansspråktagande av underhållsfond		135 847	234 194
		<u>7 217 907</u>	<u>7 089 011</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 993 561</b>	<b>62 668 512</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	66 940 364	67 398 574
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		400 000	6 729 600
Leverantörsskulder		149 599	276 790
Skatteskulder		194 605	292 067
Övriga kortfristiga skulder		5 779	2 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	863 608	844 400
		<u>1 613 591</u>	<u>8 145 389</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>68 553 955</b>	<b>75 543 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 547 516</b>	<b>138 212 475</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 000 000	82 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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

Intäcksredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet. Fr o m 2010 betalar föreningen hel fastighetsavgift.

### 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 underhållsplan 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 635 850	5 641 595
Hyror, lokaler	262 503	270 688
Hyror, garage	223 200	223 200
	<hr/>	<hr/>
	6 121 553	6 135 483
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 200	- 600
Rabatter	- 16 114	0
	<hr/>	<hr/>
	- 17 314	- 600
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Uthyrning föreningslokal	22 750	16 657
Inkassointäkter	320	0
	<hr/>	<hr/>
	23 070	16 657
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	40 871	29 346
Lokaler	6 051	0
Tvättstugor	5 104	25 565
Gemensamma utrymmen	4 930	8 683
Installationer	53 243	0
Vatten/Avlopp	25 926	9 418
Värme	9 182	1 856
Ventilation	9 521	38 725
Elinstallationer	25 536	763
Tele/TV/Porttelefon	0	794
Hissar	62 064	103 191
Övriga installationer	5 000	24 327
Huskropp	26 529	21 309
Gårdar och grönanläggningar	12 683	37 180
Självrisk	0	- 10 700
	<hr/>	<hr/>
	286 640	290 456

2011-12-31 2010-12-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	9 651	1 600
Tvättstugor	0	137 594
Installationer	35 315	0
Ventilation	42 857	20 000
Huskroppar	48 023	0
Gårdar och grönanläggningar	0	75 000
	<hr/> 135 847	<hr/> 234 194

**Not 6 Driftskostnader**

Samfällighetsavgift	85 957	55 876
Fastighetsförsäkring	49 770	46 965
Arvode förvaltning	92 697	286 116
Kabel-TV	77 011	116 718
Juridiska kostnader	9 715	0
Revisionsarvode, externt	14 646	24 750
Möteskostnader	6 750	3 500
Övriga förvaltningskostnader	23 387	18 654
Fastighetsskötsel	48 750	174 445
Trädgårdsskötsel	71 398	68 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 700	- 18 300
Städ	132 733	199 520
Obligatoriska besiktningar	15 354	6 475
Snöröjning	43 228	115 346
Förbrukningsmateriel	9 109	5 169
Vatten	148 426	146 479
El	602 246	644 426
Uppvärmning	718 833	805 964
Sophantering	121 444	160 711
	<hr/> 2 252 755	<hr/> 2 861 563

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	2 500	1 375
Kontorsmateriel	2 356	4 200
Telefon	3 624	7 301
Konstaterade förluster hyror/avgifter	30	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 684	6 695
Köpta tjänster	7 737	5 294
Konsultarvoden	14 862	24 532
Bankkostnader	200	415
	<hr/> 37 993	<hr/> 49 812

2011-12-31 2010-12-31

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode, fast	37 200	37 206
Styrelsearvode, rörligt	38 000	43 000
Valberedning mm	2 700	3 087
Besiktningsarvode	650	2 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	81 550	88 293
Sociala kostnader	20 909	20 061
	<u>102 459</u>	<u>108 354</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	480 106	480 105
Installationer	27 249	27 249
	<u>507 355</u>	<u>507 354</u>

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 978	1 461
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	48 099	42 412
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	86	271
Övriga ränteintäkter	2 460	25 259
	<u>52 623</u>	<u>69 403</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	-5 944 753	-5 464 648
	<u>-5 944 753</u>	<u>-5 464 648</u>
Årets avskrivning byggnader	- 480 106	- 480 105
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 424 859</b>	<b>-5 944 753</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**128 081 519 128 561 625**

**Varav**

Byggnader	113 601 519	114 081 625
Mark	14 480 000	14 480 000



2011-12-31 2010-12-31

**Taxeringsvärden**

bostäder	130 000 000	130 000 000
lokaler	2 344 000	2 344 000
Totalt taxeringsvärde	132 344 000	132 344 000
varav byggnader	92 936 000	92 936 000

Föreningen har 2010 åsatts ett nytt taxeringsvärde. Det årliga omräkningsförfarandet har slopats istället görs en förenklad fastighetstaxering mellan de allmänna fastighets-  
taxeringarna (som sker vart sjätte år). Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljnings-  
priserna före det s k nivååret som alltid är två år före det år då fastighetstaxeringen sker. Den  
första förenklade fastighetstaxeringen skedde 2007.

**Not 12 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Installationer	272 490	272 490
	272 490	272 490
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>272 490</b>	<b>272 490</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Installationer	- 136 245	- 108 996
	- 136 245	- 108 996
Årets avskrivningar		
Installationer	- 27 249	- 27 249
	- 27 249	- 27 249
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 163 494</b>	<b>- 136 245</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>108 996</b>	<b>136 245</b>

**Not 13 Garantikapitalbevis**

103 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

**Not 14 Övriga fordringar**

Fordran återbetalning förvaltningsarvode	19 250	0
Skattekonto	186 730	222 526
Momsfordringar	76 176	43 454
	282 156	265 980

2011-12-31 2010-12-31

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 739	18 926
Förutbetald samfällighetsavgift	19 840	13 969
Förutbetald kostnad elmätning, Infometric	7 122	0
Upplupna ränteintäkter	4 000	21 081
Upplupna räntebidrag	0	17 435
Förutbetalda försäkringspremier	12 607	11 948
	<u>63 308</u>	<u>83 359</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	6 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 500 000	2,40	2012-01-05

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>53 030 000</b>	<b>2 549 501</b>	<b>7 089 011</b>
Förändring av underhållsfond			- 196 153
Avsättning till underhållsfond		332 000	
Uttag ur underhållsfond		- 135 847	
Årets resultat			325 050
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 030 000</b>	<b>2 745 654</b>	<b>7 217 907</b>

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	67 340 364	74 128 174
Avgår nästa års amortering	- 400 000	-6 729 600
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>66 940 364</b>	<b>67 398 574</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,89%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYP AB	4,45	2012-11-21	16 229 167		39 805	16 189 362
NORDEA HYP AB *)	3,59	2011-02-09	16 931 597	till Stadshyp	6 000 000	0
STADSHYPOTEK **)	3,01	2012-01-30		10 906 597	75 009	10 831 588
STADSHYPOTEK	3,60	2013-09-01	13 631 250		215 000	13 416 250
STADSHYPOTEK	4,00	2014-09-01	13 676 282		215 000	13 461 282
STADSHYPOTEK	4,02	2015-01-30	13 659 878		217 996	13 441 882
			<b>74 128 174</b>	<b>10 906 597</b>	<b>6 762 810</b>	<b>67 340 364</b>

\*) Lånet flyttades 2011-02-09 till Stadshypotek. Lånet är bundet till 2012-01-30 med en fast ränta på 3,01%.  
I samband med omplaceringen extraamortades lånet med 6 000 000 kr.

\*\*\*) Lånet flyttades 2012-01-30 till SBAB. Lånet är bundet till 2015-03-04 med en fast ränta på 3,29%.

I samband med årets budgetarbete togs beslut att sänka den sammanlagda amorteringen till ca 400 000 kr/år.

2011-12-31 2010-12-31

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	126 594	101 288
Upplupna elkostnader	67 040	67 399
Upplupna värmekostnader	94 560	126 292
Upplupna kostnader för renhållning	4 054	2 709
Upplupna kostnader för snöröjning	7 086	0
Upplupna revisionsarvoden	18 943	25 000
Upplupna styrelsearvoden	10 842	13 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 694
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	52 111	0
Förutbetalda hyror och avgifter	482 378	503 195
	<hr/>	<hr/>
	863 608	844 400

Solna 2012- -



Hans Nygren



Stefan Petersson



Lennart Olsson



Kristoffer Persson



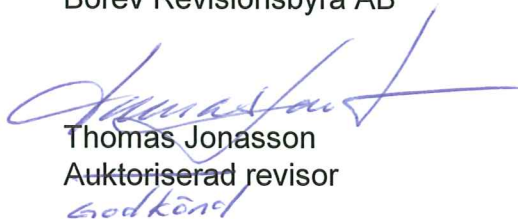
Leif Krohn



Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-04-15

Borev Revisionsbyrå AB



Thomas Jonasson  
Auktoriserad revisor  
godkänd



Willmar Andersson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Brevduvan, org.nr. 716420-4831

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Brevduvan för år 2011

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

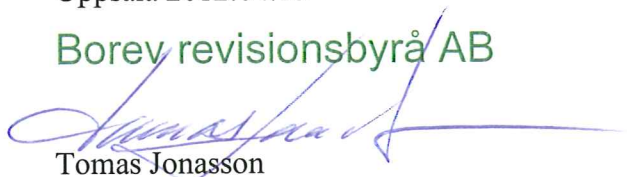
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012.04.15

**Borev revisionsbyrå AB**



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Jag Willmar Andersson är av RB Brf Brevduvan vald lekmannarevisor  
För räkenskapsåret 2011 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har läst styrelsens samtliga protokoll, verifierat kontanthantering och arvoden, gjort stickprov i huvudbok och granskat årsberättelsen.

Jag har funnit att förvaltningen har skett ambitiöst och med noggrannhet. Jag konstaterar att styrelsen lagt ned ett omfattande arbete på att gå igenom och omförhandla drifts- och underhållsavtal och därigenom kunnat sänka föreningens kostnader.

Jag konstaterar också med tillfredsställelse, inte bara att styrelsen ännu en gång kunnat sänka medlemmarnas årsavgifter, utan att även lånenivåer och räntekostnader kunnat pressas nedåt, vilket ger stadga mot konjunkturella fluktuationer.

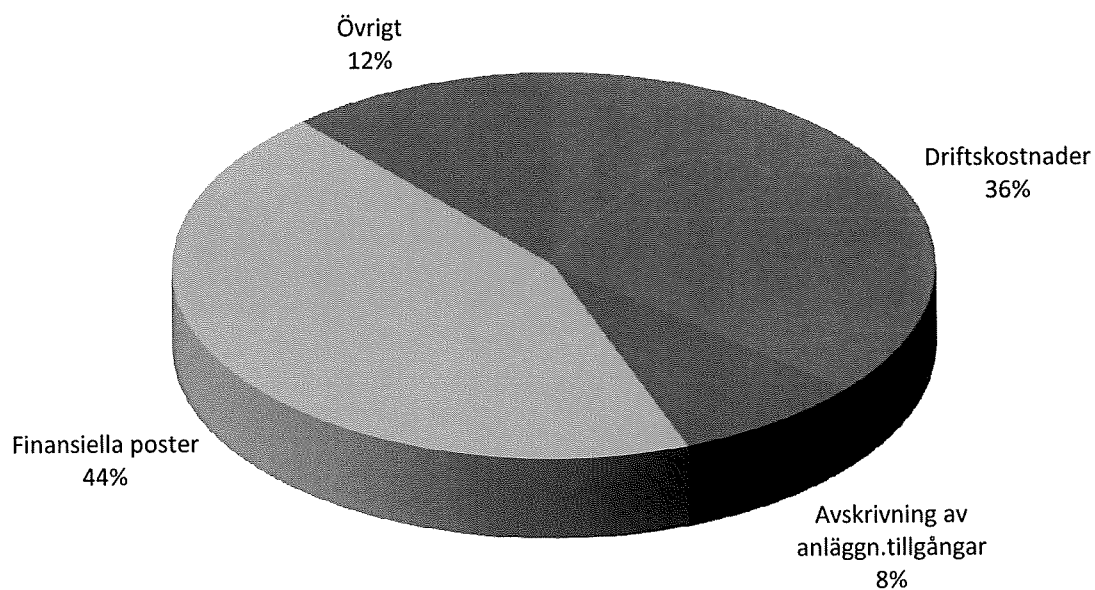
Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Solna den 16 april 2012

  
Willmar Andersson

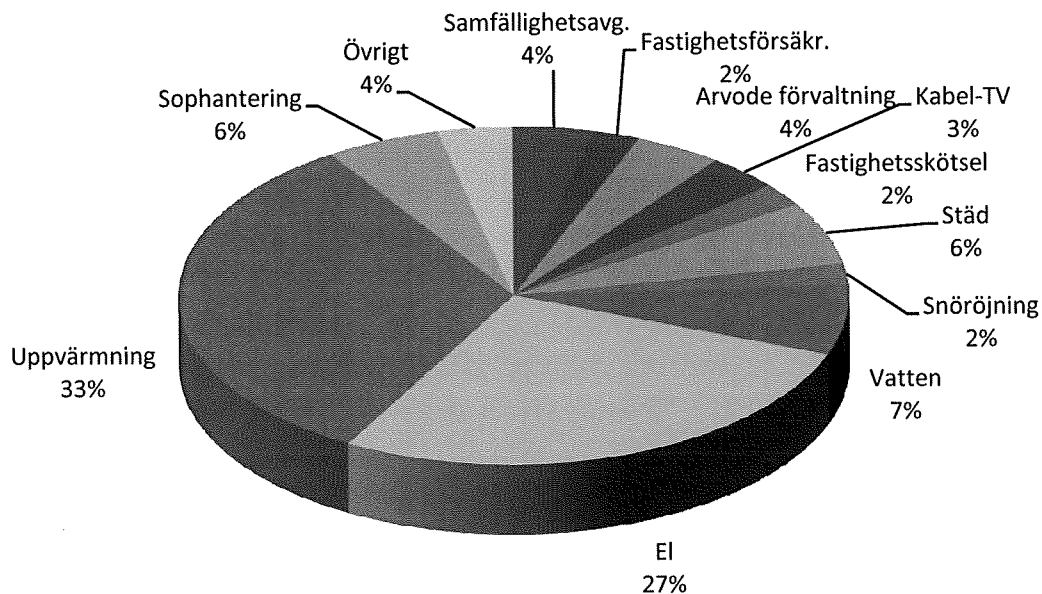
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	286 640	290 456
Planerat underhåll	135 847	234 194
Fastighetsavgift/skatt	157 543	154 971
Driftskostnader	2 252 755	2 861 563
Övriga kostnader	37 993	49 812
Personalkostnader	102 459	108 354
Avskrivning av anläggningstillgångar	507 355	507 354
Finansiella poster	2 748 165	2 845 961
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 228 757</b>	<b>7 052 664</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2011	2010
Samfällighetsavgift	85 957	55 876
Fastighetsförsäkring	49 770	46 965
Arvode förvaltning	92 697	286 116
Kabel-TV	77 011	116 718
Juridiska kostnader	9 715	0
Revisionsarvode, externt	14 646	24 750
Möteskostnader	6 750	3 500
Övriga förvaltningskostnader	23 387	18 654
Fastighetsskötsel	48 750	174 445
Trädgårdsskötsel	71 398	68 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 700	- 18 300
Städ	132 733	199 520
Obligatoriska besiktningar	15 354	6 475
Snöröjning	43 228	115 346
Förbrukningsmateriel	9 109	5 169
Vatten	148 426	146 479
El	602 246	644 426
Uppvärmning	718 833	805 964
Soppantering	121 444	160 711
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 252 755</b>	<b>2 861 563</b>





Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

7994

7994

Kr / kvm

Kr / kvm

Samfällighetsavgift	10,75	6,99
Fastighetsförsäkring	6,23	5,88
Arvode förvaltning	11,60	35,79
Kabel-TV	9,63	14,60
Juridiska kostnader	1,22	0,00
Revisionsarvode, externt	1,83	3,10
Möteskostnader	0,84	0,44
Övriga förvaltningskostnader	2,93	2,33
Fastighetsskötsel	6,10	21,82
Trädgårdsskötsel	8,93	8,60
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2,34	-2,29
Städ	16,60	24,96
Obligatoriska besiktningar	1,92	0,81
Snöröjning	5,41	14,43
Förbrukningsmateriel	1,14	0,65
Vatten	18,57	18,32
El	75,34	80,61
Uppvärmning	89,92	100,82
Sophantering	15,19	20,10
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>281,81</b>	<b>357,96</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 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 motsvaras 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 25% 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 styrelsen för  
Riksbyggens Brf Brevduvan  
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](http://www.riksbyggen.se)

