
Årsredovisning

RB BRF BREVDUVAN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716420-4831

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

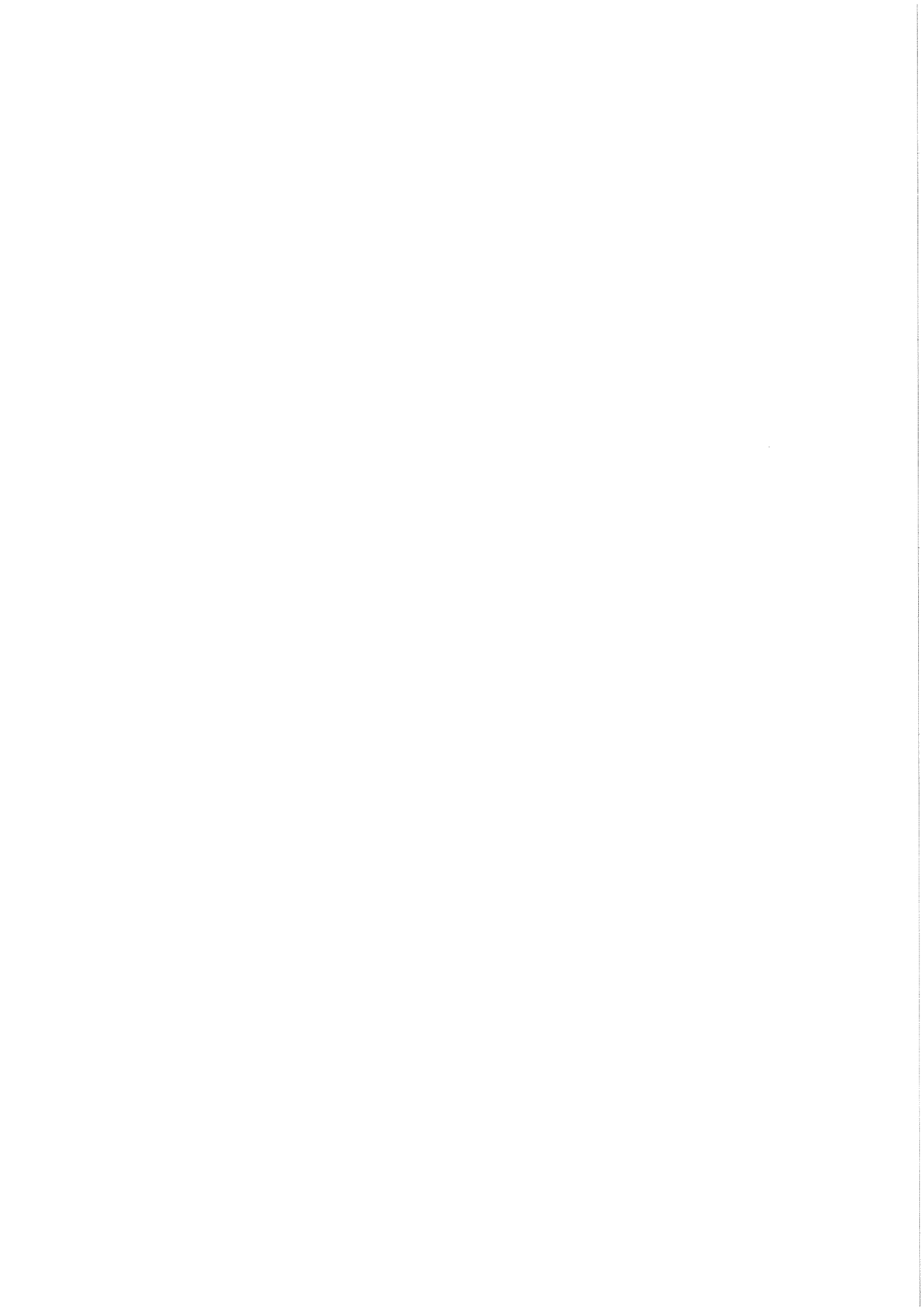
Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 - 3



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF BREVDUVAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans Nygren	Ordförande *)	Stämman	2013
Stefan Pari	Vice ordförande *)	Stämman	2013
Claes Gussing	Sekreterare *)	Stämman	2014
Leif Krohn	Kassör *)	Stämman	2014
Ann-Charlotte Merényi	Ledamot	Stämman	2014
Victor Axelsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anita Vahlberg		Stämman	2014
Carl-Johan Rolfhamre		Stämman	2014
Eva Zettervall		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Willmar Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman	
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Tord Ahlenius	Revisorssuppleant	Stämman	
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Valberedning			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	
Eskil Algeus		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 ett flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gusrav 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 r/ kokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Dessutom tillkommer:

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	132 344 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB, försäkring mot ohyra ingår.
Bostadsrättstillägg ingår.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 267 710 kr och planerat underhåll för 690 653 kr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 351 907 kr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 352 000 kr.

Underhåll

Individuell mätning och debitering av varmvatten infördes från och med 1 juli. I samband med detta anlätades en ny leverantör för mätning av såväl el som varmvatten. Från och med 1 oktober är alla lägenheter anslutna till bredband med en hastighet om 100 MB från Ownit, i enlighet med beslut på en extra föreningsstämma i februari. Stampsplöjning har också genomförts och WC-stammarna har rensats mekaniskt. Ytterväggarna har förbättrats i och med att fyra dilatationsfogar har fogats om. Kvarlämnade cyklar i cykelförråden har rensats ut för att skapa mer utrymme.

Under året har arbetet med beskärning, borttagning av vissa träd samt plantering av nya buskar fortsatt. Anläggningen av den nya picknickplatsen har påbörjats och blomurnorna till entréerna har kommit på plats.

Under hösten beslutade styrelsen att byta förvaltare. Ny förvaltare från och med 1 januari 2013 blir Storholmen Förvaltning AB.

Besiktningar

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

Årlig besiktning av samtliga rökluckor har skett under hösten.

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och kanalerna har rensats i de 25 lägenheter där luftflödet visat sig vara lågt.

Lekplatsen på gården har inspekterats, vilket resulterat i förändringar som kommer att genomföras under 2013.

Skyddsrummen har besiktigats och utrymningsskyltar och rörelsedetektorer i källargångarna har kompletterats.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2012 (samt en extra stämma den 16 februari 2012). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 % av fastighetens totalyta.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 732	6 500	6 602	6 654	6 617
Årets resultat	- 113	325	- 239	584	750
Balansomslutning	130 929	131 548	138 212	139 046	139 440
Likviditet %	187%	205%	117%	477%	411%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	670	705	706	706	706
Ränta, kr / kvm	318	337	349	332	361
Underhållsfond, kr / kvm	295	336	312	307	299
Lån, kr / kvm	8 195	8 248	9 080	9 169	9 252
Snittränta lån under året *)	3,87%	3,89%	3,82%	3,60%	3,89%

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

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.

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 har föreningen under 2012 fått 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. 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.

Garantikapitalbevisräntan för 2012 bestäms i maj 2013. Historiskt har räntan varit:

2011 = 10% motsvarande 50 kr / andel

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Tre 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 16 februari 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under februari har de tre mindre tvättmaskinerna i port 5 och 7 ersatts med nyrenoverade energisnåla och miljövänliga utbytesmaskiner.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 217 907
Årets resultat före fondförändring	-112 956
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-352 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	690 653
Summa överskott	<u>7 443 603</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 443 603
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 863 100	6 121 553
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 600	- 17 314
Bränsleavgifter		11 946	18 628
Vattenavgifter		118 482	0
Elavgifter	3	680 348	353 997
Övriga förvaltningsintäkter	4	58 356	23 070
		<u>6 731 632</u>	<u>6 499 934</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 267 710	- 286 640
Planerat underhåll	6	- 690 653	- 135 847
Fastighetsavgift/skatt		- 164 035	- 157 543
Driftskostnader	7	-2 674 275	-2 252 755
Övriga kostnader	8	- 25 372	- 37 993
Personalkostnader	9	- 100 443	- 102 459
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 541 172	- 507 355
		<u>-4 463 661</u>	<u>-3 480 592</u>
Rörelseresultat		2 267 971	3 019 342
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på kapitalbevis i Rb Intresseförening		5 150	1 250
Ränteintäkter och liknande poster	11	58 890	52 623
Räntekostnader och liknande poster		-2 600 137	-2 748 165
		<u>-2 536 097</u>	<u>-2 694 292</u>
Resultat efter finansiella poster		- 268 125	325 050
Inkomstskatt, återförd från tidigare år		155 169	0
Årets resultat		- 112 956	325 050
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 352 000	- 332 000
Ianspråktagande av underhållsfond		690 653	135 847
Förändring av underhållsfond		<u>338 653</u>	<u>- 196 153</u>
Resultat efter fondförändring		225 696	128 896

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	127 601 413	128 081 519
Inventarier, verktyg och installationer	13	386 097	108 996
		<u>127 987 510</u>	<u>128 190 515</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapitalbevis	14	51 500	51 500
Summa anläggningstillgångar		128 039 010	128 242 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 610	15 192
Kundfordringar		80 047	0
Övriga fordringar	15	426 780	282 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	85 907	63 308
		<u>596 344</u>	<u>360 656</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 000 000	2 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		1 288 467	439 845
		<u>1 293 467</u>	<u>444 845</u>
Summa omsättningstillgångar		2 889 811	3 305 501
SUMMA TILLGÅNGAR		130 928 821	131 547 516

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 030 000	53 030 000
Underhållsfond		2 407 002	2 745 654
		<u>55 437 002</u>	<u>55 775 654</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 217 907	7 089 011
Årets resultat		- 112 956	325 050
Avsättning till underhållsfond		- 352 000	- 332 000
Ianspråktagande av underhållsfond		690 653	135 847
		<u>7 443 603</u>	<u>7 217 907</u>
Summa eget kapital		62 880 605	62 993 561
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	66 501 442	66 940 364
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		400 032	400 000
Leverantörsskulder		255 633	149 599
Skatteskulder		14 875	194 605
Övriga kortfristiga skulder	20	151 767	5 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	724 467	863 608
		<u>1 546 774</u>	<u>1 613 591</u>
Summa skulder		68 048 216	68 553 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 928 821	131 547 516
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

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. 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.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 disposition på föreningens årsstämma.

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

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Installationer skrivs av på 10 år.

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 359 547	5 635 850
Hyror, lokaler	280 353	262 503
Hyror, garage	223 200	223 200
	<u>5 863 100</u>	<u>6 121 553</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 600	- 1 200
Rabatter	0	- 16 114
	<u>- 600</u>	<u>- 17 314</u>

Not 3 Elavgifter

Redovisning av inbetald el har tidigare år omfattat perioden från första oktober till sista september. I årets bokslut redovisas även sista kvartalet för att framöver kunna utläsa förbrukningen per kalenderår. De extra tre månaderna påverkar beloppet med kr 85 522. Utöver det ingår i beloppet återbetalning av felaktigt inbetald moms för 2011 med kr 67 862.

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Bredband, Ownit	27 501	0
Uthyrning föreningslokal	28 130	22 750
Inkassointäkter	2 725	320
	<u>58 356</u>	<u>23 070</u>

Not 5 Reparationer

Bostäder	13 910	40 871
Vattenskador	14 974	0
Lokaler	2 257	6 051
Tvättstugor	3 579	5 104
Gemensamma utrymmen	13 846	4 930
Installationer	0	53 243
Vatten/Avlopp	34 861	25 926
Värme	8 979	9 182
Ventilation	2 586	9 521
Elinstallationer	13 699	25 536

	2012-12-31	2011-12-31
Hissar	52 370	62 064
Övriga installationer	26 978	5 000
Övriga installationer	4 964	0
Huskropp	24 100	26 529
Gårdar och grönanläggningar	50 608	12 683
	<u>267 710</u>	<u>286 640</u>

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	15 375	9 651
Installationer	0	35 315
VA/Sanitet	426 182	0
Ventilation	70 813	42 857
Elinstallationer	20 205	0
Huskroppar	158 078	48 023
Gårdar och grönanläggningar	0	0
	<u>690 653</u>	<u>135 847</u>

Not 7 Driftskostnader

Samfällighetsavgift	79 612	85 957
Fastighetsförsäkring	57 092	49 770
Arvode förvaltning	190 501	92 697
Kabel-TV	79 205	77 011
Bredband, Ownit	27 501	0
Juridiska kostnader	- 1 722	9 715
Revisionsarvode, externt	13 692	14 646
Möteskostnader	11 582	6 750
Övriga förvaltningskostnader	48 113	23 387
Fastighetsskötsel	99 376	48 750
Trädgårdsskötsel	76 814	71 398
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 200	- 18 700
Systematiskt brandskyddsarbete	29 059	0
Städ	148 229	132 733
Obligatoriska besiktningar	9 313	15 354
Snöröjning	91 243	43 228
Förbrukningsmateriel	14 138	9 109
Vatten	133 084	148 426
El	614 750	602 246
Uppvärmning	818 169	718 833
Sophantering	142 724	121 444
	<u>2 674 275</u>	<u>2 252 755</u>

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 063	2 500
Kontorsmateriel	0	2 356
Telefon	4 050	3 624
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	30
Medlems- och föreningsavgifter	5 150	6 684
Köpta tjänster	3 092	7 737
Konsultarvoden	10 148	14 862
Bankkostnader	870	200
	<u>25 372</u>	<u>37 993</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode, fast	37 205	37 200
Styrelsearvode, rörligt	37 000	38 000
Valberedning	1 500	2 700
Besiktningarsvode	650	650
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	79 355	81 550
Sociala kostnader	21 088	20 909
	100 443	102 459

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	480 106	480 106
Installation individuell avläsning el och varmvatten	33 817	0
Installation bredband	27 249	27 249
	541 172	507 355

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	557	1 978
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	54 660	48 099
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 120	86
Övriga ränteintäkter	553	2 460
	58 890	52 623

Not 12 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
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 424 859	-5 944 753
	-6 424 859	-5 944 753
Årets avskrivning byggnader	- 480 106	- 480 106
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 904 965	-6 424 859
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 601 413	128 081 519
Varav		
Byggnader	113 121 413	113 601 519
Mark	14 480 000	14 480 000
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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installation individuell avläsning el och varmvatten	338 167	0
Installation bredband	272 490	272 490
	610 657	272 490
Summa anskaffningsvärden		
	610 657	272 490
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 163 494	- 136 245
	- 163 494	- 136 245
Årets avskrivningar		
Installation individuell avläsning el och varmvatten	- 33 817	0
Installation bredband	- 27 249	- 27 249
	- 61 066	- 27 249
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 224 560	- 163 494
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	386 097	108 996

Not 14 Garantikapitalbevis

103 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	51 500	51 500
	51 500	51 500

Not 15 Övriga fordringar

Fordringar individuell avläsn el och varmvatten, samt fordran återbetaln lev	194 905	19 250
Skattekonto	32 319	186 730
Momsfordringar, 2011-2012	199 556	76 176
	426 780	282 156

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 911	19 739
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 501	0
Förutbetald samfällighetsavgift	19 924	19 840
Förutbetald kostnad elmätning, Infometric	0	7 122
Upplupna ränteintäkter	3 743	4 000
Förutbetalda försäkringspremier	14 828	12 607
	85 907	63 308

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	2 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-02-07

2012-12-31 2011-12-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	53 030 000	2 745 654	7 217 907
Förändring av underhållsfond				338 653
Avsättning till underhållsfond			352 000	
Uttag ur underhållsfond			- 690 653	
Årets resultat				- 112 956
Vid årets slut	0	53 030 000	2 407 002	7 443 603

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	66 901 474	67 340 364
Avgår nästa års amortering	- 400 032	- 400 000
Skuld vid årets slut	66 501 442	66 940 364

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,87%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK **)	4,45%	2012-11-21	16 189 362		16 189 362	0
SBAB	3,29%	2015-03-04		10 806 585	100 000	10 706 585
STADSHYPOTEK *)	3,01%	2012-01-30	10 831 588		10 831 588	0
STADSHYPOTEK	2,67%	2015-10-30		16 145 475		16 145 475
STADSHYPOTEK	3,60%	2013-09-01	13 416 250		90 000	13 326 250
STADSHYPOTEK	4,00%	2014-09-01	13 461 282		90 000	13 371 282
STADSHYPOTEK	4,02%	2015-01-30	13 441 882		90 000	13 351 882
			67 340 364	26 952 060	27 390 950	66 901 474

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 032 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

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

**) Lånet flyttades 2012-11-21 till Stadshypotek. Lånet är bundet till 2015-10-30 med en fast ränta på 2,67%.


Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	0	1 923
Skuld sociala avgifter och skatter	34 183	0
Avräkning lån, bokad 2012 betald 2013	113 267	0
Avräkning hyra/avgift, bokad 2012 utbetald 2013	4 317	3 856
	151 767	5 779

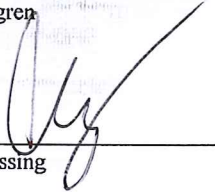
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	129 264	126 594
Upplupna elkostnader	59 807	67 040
Upplupna värmekostnader	122 433	94 560
Upplupna kostnader för renhållning	4 903	4 054
Upplupna kostnader för snöröjning	22 300	7 086
Upplupna revisionsarvoden	18 942	18 943
Upplupna styrelsearvoden	6 045	10 842
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	341 111	52 111
Förutbetalda hyror och avgifter	19 662	482 378
	<u>724 467</u>	<u>863 608</u>


Solna 2013-03-21




 Hans Nygren



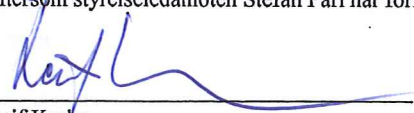
 Claes Gussing



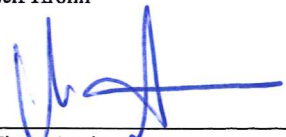
 Ann-Charlotte Merényi



 Carl-Johan Rolfhamre i egenskap av styrelsesuppleant
 eftersom styrelseledamoten Stefan Pari har förfall



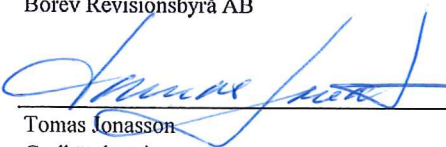
 Leif Krohn




 Victor Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-03-20

Borev Revisionsbyrå AB



 Tomas Jonasson
 Godkänd revisor



 Willmar Andersson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Jag, Willmar Andersson, är av RB Brf Brevduvan vald lekmannarevisor. För räkenskapsåret 2012 avger jag härmed följande revisionsberättelse:

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

Jag har funnit att förvaltningen har skett ambitiöst och med noggrannhet. I likhet med föregående år kan jag också konstatera att styrelsen har lagt ned ett omfattande arbete med att omförhandla drifts- och underhållsavtal och att upphandla installationer för bredband och vattenmätning.

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

Solna den 7 mars 2013


Willmar Andersson

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brevduvan, för år 2012

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 revisionssed 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 2012 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 2012.

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 2013-04-20



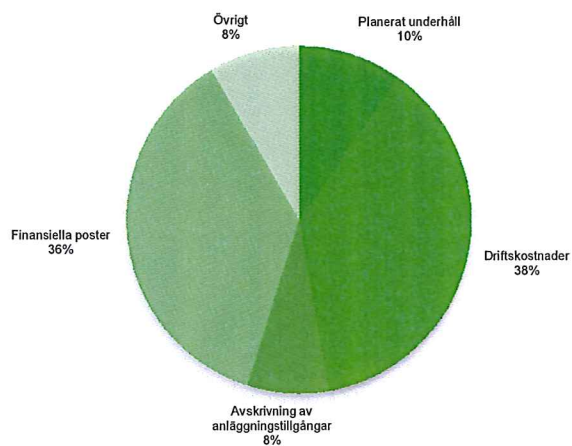
Tomas Jonasson

Godkänd revisor

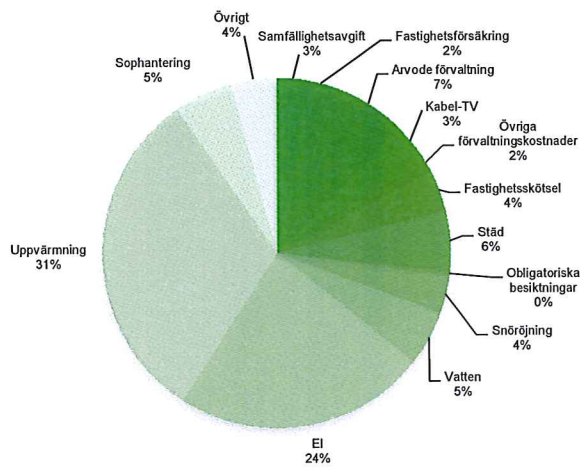


Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	267 710	286 640
Planerat underhåll	690 653	135 847
Fastighetsavgift/skatt	164 035	157 543
Driftskostnader	2 674 275	2 252 755
Övriga kostnader	25 372	37 993
Personalkostnader	100 443	102 459
Avskrivning av anläggningstillgångar	541 172	507 355
Finansiella poster	2 600 137	2 748 165
Inkomstskatt	- 155 169	0
Summa kostnader	6 908 629	6 228 757



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Samfällighetsavgift	79 612	85 957
Fastighetsförsäkring	57 092	49 770
Arvode förvaltning	190 501	92 697
Kabel-TV	79 205	77 011
Bredband, Ownit	27 501	0
Juridiska kostnader	- 1 722	9 715
Revisionsarvode, externt	13 692	14 646
Möteskostnader	11 582	6 750
Övriga förvaltningskostnader	48 113	23 387
Fastighetsskötsel	99 376	48 750
Systematiskt brandskyddsarbete	29 059	0
Trädgårdsskötsel	76 814	71 398
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 200	- 18 700
Städ	148 229	132 733
Obligatoriska besiktningar	9 313	15 354
Snöröjning	91 243	43 228
Förbrukningsmateriel	14 138	9 109
Vatten	133 084	148 426
El	614 750	602 246
Uppvärmning	818 169	718 833
Sophantering	142 724	121 444
Summa driftskostnader	2 674 275	2 252 755



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

7994

7994

Kr / kvm

Kr / kvm

Samfällighetsavgift	9,96	10,75
Fastighetsförsäkring	7,14	6,23
Arvode förvaltning	23,83	11,60
Kabel-TV	9,91	9,63
Bredband, Ownit	3,44	0,00
Juridiska kostnader	-0,22	1,22
Revisionsarvode, externt	1,71	1,83
Möteskostnader	1,45	0,84
Övriga förvaltningskostnader	6,02	2,93
Fastighetsskötsel	12,43	6,10
Trädgårdsskötsel	9,61	8,93
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1,03	-2,34
Systematiskt brandskyddsarbete	3,64	0,00
Städ	18,54	16,60
Obligatoriska besiktningar	1,16	1,92
Snöröjning	11,41	5,41
Förbrukningsmateriel	1,77	1,14
Vatten	16,65	18,57
El	76,90	75,34
Uppvärmning	102,35	89,92
Sophantering	17,85	15,19
Summa driftskostnader	334,54	281,81

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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RB BRF BREVDUVAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF BREVDUVAN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

