
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2013 - 31/12 2013
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 innehåsa 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12-18
Nyckeltal	19-20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamoter</i>		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans Nygren	Ordförande *)	Stämman	2015
Claes Gussing	Sekreterare	Stämman	2014
Leif Krohn	Kassör	Stämman	2014
Ann-Charlotte Merényi	Ledamot	Stämman	2014
Victor Flyrén	Sekreterare	Stämman	2015

På extrastämman 2013-09-17 valdes Victor Flyrén på två år och Claes Gussing avgick.

Styrelsesuppleanter

Anita Vahlberg		Stämman	2014
Carl-Johan Rolfhamre		Stämman	2014
Urban Johansson		Stämman	2015

Ordinarie revisor

Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------------------	----------------------	---------

Revisorssuppleant

Winthers Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------------------	----------------------	---------

Valberedning

Robert Durö (sammankallande)	Stämman
Per-Olof Westergren,	vald på stämman 2013-09-17

Studieorganisatör

Ann-Charlotte Merényi

*) Av styrelsen utsedd befattning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

19

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 Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna.

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga:l, som registrerades 2000-04-25. Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9% och föreningen disponerar därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Lägenhetsfördelning:

1 r/ kökv	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
	8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	155 245 000
Föregående års taxeringsvärde	132 344 000

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

Förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 403 201 kr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 403 200 kr.

A

Årets underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 177.080 kr och planerat underhåll för 374.048 kr.

De tre mindre tvättmaskinerna i port 5 och 7 har ersatts med nyrenoverade energisnåla och miljövänliga utbytesmaskiner. Fällsitsar har installerats i samtliga hissar. Sex defekta takfönster har bytts ut. I källargångarna har de låskolvar som måste låsas med nyckel ersatts med nya, så att dörren nu bara behöver tryckas igen för att låsas. Rörelsedetektorer, för tändning av lyset, har installerats i de källarutrymmen där sådana saknades.

Besiktningar

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

Årlig besiktning av hissar och av samtliga rökluckor har skett under hösten.

Kommunen har granskat den radonmätning som gjordes 2007 och godkänt den utan anmärkningar. Några åtgärder behöver inte vidtas.

Trädgård

Under sommaren har picknickplatsen gjorts klar. Återstår plantering av växter.

Två döda träd har tagits bort och tilläggsplantering av björkbladsspirean har gjorts från gaveln vid port 13 till port 11.

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 14 maj 2013 (samt en extra stämma den 17 september 2013). 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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 676	6 732	6 500	6 602	6 654
Årets resultat	483	-113	325	-239	584
Balansomslutning	130 894	130 929	131 548	138 212	139 046
Likviditet %	237%	187%	205%	117%	477%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ kvm	670	670	705	706	706
Ränta, kr/ kvm	281	318	337	349	332
Underhållsfond, kr/ kvm	298	295	336	312	307
Lån, kr/ kvm	8 146	8 195	8 248	9 080	9 169
Snittränta lån under året *)	3,44%	3,87%	3,89%	3,82%	3,60%

*) 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 Brf Brevdubans 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 bibehålla årsavgifterna på nuvarande nivå. Förutom de sänkningar med 5% vardera som genomfördes den 1 jan 2012 och 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.

Garantikapitalbevis

I samband med utträdet ur Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm, som beslutades på den extra stämman den 17 september 2013, kommer föreningens 103 garantikapitalbevis att lösas in under 2014.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 15 st. överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 3 st. 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 6 mars 2013.

Den 24 augusti invigdes picknickplatsen med korvgrillning, dricka, chips och jordnötter samt godis till stora och små barn.

B

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per den 2014-04-01 har föreningen bytt försäkringsbolag till Folksam. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkring mot ohyra ingår. Bostadsrättstillägg ingår.

Från om med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr):

Balanserat resultat	7 443 603
Årets resultat före fondförändring	482 696
Årets fondavsättning	-403 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>374 048</u>
Summa överskott	7 897 147

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 897 147
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 890 942	5 862 500
Övriga intäkter	2	784 780	869 132
		6 675 722	6 731 632
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 779 286	-3 303 590
Förvaltningskostnader	4	-306 755	-311 099
Fastighetsskatt/-avgift		-148 070	-164 035
Arvoden och löner	5	-97 266	-100 443
Föreningens övriga kostnader		-64 098	-43 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-541 172	-541 172
		-3 936 647	-4 463 660
Rörelseresultat		2 739 075	2 267 971
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på kapitalbevis i Rb Intresseförening		4 223	5 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 862	58 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 297 464	-2 600 137
		-2 256 379	-2 536 097
Resultat efter finansiella poster		482 696	-268 125
Resultat före skatt		482 696	-268 125
Skatt på årets resultat		0	155 169
Årets resultat		482 696	-112 956
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-403 200	-352 000
Ianspråktagande av underhållsfond		<u>374 048</u>	<u>690 654</u>
Förändring av underhållsfond		- 29 152	338 654
Resultat efter fondförändring		453 544	225 696

Balansräkning

2013-01-01 2012-01-01

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	127 121 307	127 601 413
Inventarier, verktyg och installationer	9	325 031	386 097
		127 446 338	127 987 510

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	51 500	51 500
Summa anläggningstillgångar		127 497 838	128 039 010

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		446	83 657
Övriga fordringar	11	47 068	426 780
Skattefordran		2 250	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	354 772	85 907
		404 536	596 344

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
---------------------------------	--	---	-----------

Kassa och bank

		2 991 860	1 293 467
--	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		3 396 396	2 889 811
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		130 894 234	130 928 821
--	--	--------------------	--------------------

B

Balansräkning

2013-01-01 2012-01-01

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		2 436 154	2 407 002
		55 466 154	55 437 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 443 603	7 217 907
Årets resultat		482 696	-112 956
Avsättning till underhållsfond		- 403 200	- 352 000
Ianspråktagande av underhållsfond		374 048	690 653
		7 897 147	7 443 603
Summa eget kapital		63 363 301	62 880 605
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	66 101 474	66 501 442
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		400 000	400 032
Leverantörsskulder		201 718	255 633
Skatteskulder		0	14 875
Övriga skulder		28 027	151 767
Upplupna kostnader och förutbetalda		799 714	724 467
Summa kortfristiga skulder		1 429 459	1 546 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 894 234	130 928 821
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		82 000 000	82 000 000
		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

14

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 i inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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 ha 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 kapital-inkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % 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 ianspråktagande 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 d.v.s. under totalt 80 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Installationer skrivs av på 10 år.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	5 359 868	5 359 547
Hyror lokaler	311 559	280 353
Hyror garage	221 400	223 200
	5 892 827	5 863 100
Hysesbortfall		
Utebliv hyror, gar/ppl mo	-1 885	-600
	-1 885	-600

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Vidarefakturering el	406 416	680 348
Vidarefakturering varmvatten	213 308	130 428
Bredband	110 289	27 501
Uthyrning föreningslokal	25 190	28 130
Övriga intäkter	8 000	2 725
Överlåtelse- och pantavgifter	21 577	0
	784 780	869 132

Not 3 Fastighetskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel material och varor	121 811	99 376
Trädgårdsskötsel	71 553	76 814
Städning enl avtal	105 671	148 229
Snöröjning och sandning	69 317	91 243
El	550 527	614 750
Fjärrvärme	788 066	818 169
Vatten	120 540	133 084
Sophantering	133 882	142 724
Revisionsarvode externt	13 692	13 692
TV och bredband	189 068	111 054
Övriga drifts- och skötselkostnader	64 031	96 093
Underhållskostnader	374 048	690 653
Reparationskostnader	177 080	267 710
	2 779 286	3 303 591

Not 4 Förvaltningskostnader

	2013	2012
Fastighetsförsäkring	62 939	57 092
Förvaltningskostnader	192 562	204 193
Arvoden	51 253	49 814
	306 754	311 099

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvode fast	40 915	37 205
Styrelsearvode rörligt	33 755	37 000
Valberedning	2 310	1 500
Besiktningsarvode	715	650
Föreningsvald revisor	0	3 000
	77 695	79 355
Sociala avg. på styrelsearvode	19 571	21 088
	19 571	21 088

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader, renoveringar/underhåll	480 106	480 106
Inventarier	61 066	61 066
	541 172	541 172

B

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter bank	35 225	557
Ränteint kortfristig plac	0	54 660
Ränteint. avg-/hyresforodr	457	3 120
Ränteintäkter, skattefria	1 180	553
	36 862	58 890

Not 8 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Ingående avskrivningar byggnader	-6 904 965	-6 424 859
Årets avskrivningar byggnader	-480 106	-480 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 385 071	-6 904 965
Utgående redovisat värde	127 121 307	127 601 413
Taxeringsvärden byggnader	99 878 000	92 936 000
Taxeringsvärden mark	55 367 000	39 408 000
	155 245 000	132 344 000
Taxeringsvärden bostäder	153 000 000	130 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 245 000	2 344 000
	155 245 000	132 344 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	338 167	338 167
Installation bredband	272 490	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-224 560	-163 494
Årets avskrivning individuell avläsning av varmvatten	-33 817	-33 817
Årets avskrivning bredband	-27 249	-27 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 626	-224 560
Utgående redovisat värde	325 031	386 097

R

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
103 garantikapitalbevis á 500kr i Rb Intresseförening	51 500	51 500
	51 500	51 500

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fordringar individuell avläsn el och varmvatten, samt fordr återbet leverantör	0	194 905
Skattekonto	47 068	32 319
Momsfordringar, 2011-2012	0	199 556
	47 068	426 780

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	16 038	14 828
Upplupna ränteintäkter	0	3 743
Förutbet Kabel Tv avgift	0	19 911
Förutbet kost bredband	27 336	27 501
Övriga interimfordringar	6 331	0
Förutbetald samfällighetsavgift	19 924	19 924
ComHem	19 813	0
Uppl intäkter avläsning el/varmvatten	265 330	0
	354 772	85 907

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 030 000	2 407 002	7 443 603
Förändring av underhållsfond			- 29 152
Avsättning till underhållsfond		403 200	
Uttag ur underhållsfond		- 374 048	
Årets resultat			482 696
Belopp vid årets utgång	53 030 000	2 436 154	7 897 147

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	3,29	2015-03-04	10 606 585	10 706 585
Stadshypotek	2,67	2015-10-30	16 145 475	16 145 475
Stadshypotek	2,80	2015-09-01	13 226 250	13 326 250
Stadshypotek	4,00	2014-09-01	13 271 282	13 371 282
Stadshypotek	4,02	2015-01-30	13 251 882	13 351 882
			66 501 474	66 901 474

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	118 029	129 264
Upplupna elkostnader	41 667	59 807
Upplupna värmekostnader	94 159	122 433
Upplupna kostnader för snöröjning	0	22 300
Upplupna revisionsarvoden	15 942	18 942
Upplupna styrelsearvoden	6 325	6 045
Förutbetalda hyror och avgifter	497 147	19 662
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	22 328	341 111
Upplupna kostnader för renhållning	4 117	4 903
	799 714	724 467

Solna den 23/4 2014.



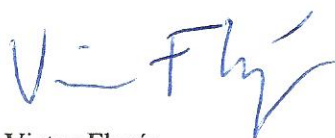
Hans Nygren



Leif Krohn



Ann-Charlotte Merényi



Victor Flyén

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2014.



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevduvan, org.nr 716420-4831

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 23 april 2014

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	177 080	267 710
Planerat underhåll	374 048	690 653
Fastighetsavgift / skatt	148 070	164 035
Driftskostnader	2 511 937	2 674 275
Övriga kostnader	77 789	25 372
Personalkostnader	97 266	100 443
Avskrivningar	541 172	541 172
Finansiella poster	2 297 463	2 600 137
Inkomstskatt	0	-155 169
Summa kostnader	6 224 825	6 908 628

Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfällighetsavgift	79 696	79 612
Fastighetsförsäkring	62 939	57 092
Arvode förvaltning	142 392	190 501
Kabel-TV	189 068	79 205
Bredband, Ownit	0	27 501
Juridiska kostnader	20 500	-1 722
Revisionsarvode, externt	13 692	13 692
Möteskostnader	17 616	11 582
Övriga förvaltningskostnader	39 354	48 113
Fastighetsskötsel	121 810	99 376
Systematiskt brandskyddsarb	0	29 059
Trädgårdsskötsel	71 553	76 814
Återbäring från Riksbyggen	-16 735	-8 200
Städ	105 671	148 229
Obligatoriska besiktningar	3 990	9 313
Snöröjning	69 317	91 243
Förbrukningsmateriel	6 226	14 138
Vatten	120 540	133 084
El	550 526	614 750
Uppvärmning	788 065	818 169
Sophantering	133 882	142 724
Summa driftskostnader	2 511 937	2 674 275

Nyckeltalsanalys för driftskostnader /kvm

BOA kvm: 7994	2013	2012
Samfällighetsavgift	9,97	9,96
Fastighetsförsäkring	7,87	7,14
Arvode förvaltning	17,81	23,83
Kabel-TV	23,65	9,91
Bredband, Ownit	0,00	3,44
Juridiska kostnader	2,56	-0,22
Revisionsarvode, externt	1,71	1,71
Möteskostnader	2,20	1,45
Övriga förvaltningskostnader	4,92	6,02
Fastighetsskötsel	15,24	12,43
Systematiskt brandskyddsarb	0,00	3,64
Trädgårdsskötsel	7,93	9,61
Återbäring från Riksbyggen	-2,09	-1,03
Städ	13,22	18,54
Obligatoriska besiktningar	0,50	1,16
Snöröjning	8,67	11,41
Förbrukningsmateriel	0,78	1,77
Vatten	15,08	16,65
El	68,87	76,90
Uppvärmning	98,58	102,35
Sophantering	16,75	17,85
Summa driftskostnader/kvm	314,23	334,54

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings- tillgången 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 visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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. En långsiktig underhållsplan ska finnas.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 inklusive 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.

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 föreningen 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 en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. **Spara därför alltid årsredovisningen.**