



*Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brevduvan*

*Årsredovisning
2001-09-01 -- 2002-08-31*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2001-09-01 -- 2002-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Anna Emanuelsson, ordförande
Jens Ericsson, vice ordförande
Annelie Ljunglöf Sundqvist, sekreterare
Mikael Sandgren, ledamot
Fredrik Björklund, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Malin Hofvendahl Grundström
Elon Sundqvist
Anna Arnlund
Eva Jonsson t o m 2002-06-24
Erling Bergström utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå: Jens Ericsson, Mikael Sandgren, Malin Hofvendahl Grundström samt Eva Jonsson.

Ordinarie revisorer:

Charlotte Mattsson, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Bertil Magnusson, utsedd av föreningen
KPMG

Valberedning: Torbjörn Sundqvist (sammankallande) och Fredrik Mattsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret varit samlad till 13 protokollförda sammanträden och medlemmarna till en ordinarie föreningsstämma.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun. På fastigheten har uppförts 1 st flerbostadshus innehållande 103 bostadslägenheter och 2 st lokaler. Lägenheterna har en sammanlagd area på 7 994 m² och med följande fördelning:

2 1 rum och kokvrå
7 1 rum och kök
29 2 rum och kök
49 3 rum och kök
11 4 rum och kök
5 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Lokalerna har en area på 170 m².

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga:1, som registrerades 2000-04-25, Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med andelstalet 61 motsvarande 34,9% och föreningen disponerar därigenom 32 platser i parkeringsgaraget. För gemensamhets-

1

anläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening, som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Byggnadsår 1998. Inflyttning har skett mellan december 1998 och maj 1999.

TAXERINGSVÄRDE

År 2000 har allmän fastighetstaxering skett. Föreningen har därmed åsatts nytt taxeringsvärde. Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1999.

Föreningen kommer att vara befriad från fastighetsskatt i fem år från år 2000 räknat. På lokaldelen utgår dock fastighetsskatt.

Aktuella taxeringsvärden framgår av not 9.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring som är tecknad i IF gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice, yttre skötsel och städning. Från juni år 2002 har dock föreningen anlitat SLB Fastighetsservice AB för yttre skötsel.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelsen	81 700 kr
-----------	-----------

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 100 282 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond.

Fasad	39 384
Föreningslokal	18 674
Installationer lokaler	16 224
Cykelställ	26 000

14

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 124 996 kr som fördelar sig enligt följande:

Felanmälan	57 187
Lokaler	7 270
Tvättstugeutrustning	12 906
Anslagstavlor	1 559
Hissar	26 755
Installationer	4 096
Markytor	4 553
Självrisk, skada	10 670

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta %	Ing. skuld 2001-08-31	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2002-08-31
Nordea	6,03	16 463 775	2006-06-21	15 742	16 448 033
Nordea	6,06	27 554 440	2004-07-09	26 341	27 528 099
Nordea	5,77	16 273 092	2003-06-18	15 560	16 257 532
Nordea	4,73	16 273 092	Rörlig	25 560	16 247 532
Nordea		4 589 465	Löst	4 589 465	0
Nordea	4,92	0	Rörlig	-4 621 666	4 621 666
		81 153 863		51 002	81 102 862
Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld					416 884
Varav redovisat som långfristig skuld					80 685 978

Räntebidrag

Räntebidrag lämnas med en andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen är första året 42% av schablonunderlaget och bidragsandelen sänks varje år med 4%-enheter till dess andelen minskat till 30%, vilket skedde 2002-08-12.

Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 82 000 000.

A

Verksamhetsberättelse

Styrelsen avger här en kortfattad rapport över det viktigaste som hänt under verksamhetsåret och tiden fram till årsredovisningens upprättande samt följer upp utestående punkter.

Inoljning av överliggare samt entrédörrar

Inoljning av överliggare samt entrédörrar har skett under våren. Kvarstår att utföra detta arbete på lokalernas träpartier vid Pizzerian och AB Datakontroll, vilket kommer att ske av entreprenör under våren 2003.

Frivillig momsregistrering av föreningen

Frivillig momsregistrering av föreningen har skett from 2001-11-26. Syftet med detta är att kunna dra av moms för kostnader hänförliga till lokalerna. Detta innebär vidare att föreningen återfår delar av momsbeloppet på de byggnationer som utfördes för att färdigställa och ändamålsanpassa föreningens två hyreslokaler. Återbetalning av detta sker under en fyra års period fr o m 2002. Det totala belopp som föreningen skall återfå är 469 557 kronor. I år har föreningen återfått 117 389 kronor, vilket har minskat kostnaden för byggnaden.

Trafikfrågor

Under årets första del har uppställning av fordon på Boulevarden reglerats genom att det tillkommit parkeringsautomater och bestämmelser för parkering. Skyltar med fartbegränsning har satts upp och farthinder har byggts. Ansvaret för Boulevarden fram till torget har övertagits av Kommunen från NCC.

Trädgårdsgruppen

Vårstädning har genomförts under april månad med ledning av trädgårdsgruppen och ett antal boende. Under vårstädningen har gräsmatta lagts under stora trädet på innergården. Växter har planterats för att undvika att folk går över den nysådda gräsmattan.

I skrivelse 2002-08-19 har trädgårdsgruppen på eget initiativ avsagt sig sina uppdrag och upplöst trädgårdsgruppen. Styrelsen tackar för det engagemang och förträffliga arbete som trädgårdsgruppen lagt ner under de åren som de verkat.

Omförhandling av förvaltningsavtal

Under året har omförhandling av två avtal skett, trädgårds- och vinterunderhåll samt ekonomisk förvaltning. Upphandlingarna har skett genom att vi gått ut till ett antal leverantörer och begärt in offert och utifrån det fattat beslut om vilken leverantör som skall anlitas. För trädgårds- och vinterunderhåll har vi tecknat avtal med SLB Fastighetsskötsel AB. Genom att byta leverantör för trädgårds- och vinterunderhåll har föreningen minskat kostnaden med ca 44 000 kronor/år jämfört med kostnaden för tidigare leverantör. Gällande ekonomisk förvaltning har vi tecknat nytt avtal med Riksbyggen ekonomisk förening fr o m 2003-01-01 och ett år framåt till en kostnad som ligger på ca 7 000 kr mer än tidigare avtal, inklusive kostnadsuppräknning och vissa tilläggstjänster.

14

Odlingsrätter för boende i markplan

Frågan om odlingsrätter för boende på markplan kom till ett avslut genom ett beslut vid föreningsstämman 2002-01-31. Där beslutades att de berörda som är intresserade tecknar ett nyttjanderättsavtal avseende mark. Ingen avgift tas ut för detta avtal.

Adventsfika

Styrelsen bjöd in till adventsfika i början av december och då deltog ett tjugotal boende.

Ny försäkring

Riksbyggen har på föreningens uppdrag gjort en upphandling av försäkring för Brf Brevduvan. Denna upphandling gjordes gemensamt för ett stort antal bostadsrättsföreningar för att kunna hålla nere kostnaden. Det som var mest fördelaktigt och heltäckande var IF skadeförsäkringar. Premien för året är 32 345 kronor, och då har föreningen en självrisk på 0,5 basbelopp (2002: 18 950 kronor). I denna nya försäkring ingår ej bostadsrättsförsäkring för respektive bostadsrätt, varför det är av största vikt att föreningens medlemmar tecknar ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Nytt elavtal

Föreningens elavtal löpte ut under året och upphandling har på styrelsens uppdrag skett av Riksbyggen och styrelsen beslutade att även fortsättningsvis ha Vattenfall som elleverantör, då de hade den lägsta kostnaden. Föreningen har tecknat ett fyraårigt avtal som gäller fr o m 2002-10-01. I och med det nya avtalet sparar vi ca 30 000 kronor/år utifrån den av elbolaget beräknade normalförbrukningen i fastigheten. Styrelsen har även säkerställt att respektive lägenhets elmätare korrelerar med hela husets elavläsningssystem genom att kolla varje lägenhets elmätare mot systemet, efter att programvaran för elmätningssystemet har uppgraderats.

Grill och flaggstång

Under november skickade styrelsen ut en enkät för att se intresset för att utveckla "kullen" till en gemensam plats. Efter att ha sammanställt resultaten visar det sig att det inte går att urskilja någon stor majoritet för något av alternativen vilket gör att kullen lämnas utan förändring i nuläget.

Brandvarnare i trappuppgångar

För att förbättra brandskyddet i fastigheten har det under året installerats två brandvarnare i varje trappuppgång. Under december månad har Riksbyggen på uppdrag av styrelsen genomfört en utrensning av icke märkta ägodelar i gemensamma utrymmen för att vid ev brand inte riskera att det står saker i vägen vid utrymning eller att det finns saker som är lätta att tända på.

Frösundadagen

Styrelsen var delaktig i arrangemanget av Frösundadagen år 2002 som även kommer att äga rum under våren 2003.

17

Omplacering av lån

Under året har ett lån om 16 257 532 kronor förfallit och placerats om. Lånet placerades som ett lån med rörlig ränta med ett sk räntetak, vilket innebär att man bestämmer en räntesats som lånet ej får övergå. För denna försäkring att räntan håller sig inom ett visst intervall får man betala en premie. Denna premie betalar man vid tecknandet, men kostnaden fördelar man sedan ut i bokföringen över hela perioden som räntetaket är tecknat för. Det byggnadskreditiv som föreningen hade vid fg års bokslut har placerats som ett lån med rörlig ränta. 2003-06-21 förfaller ytterligare ett lån.

ComHem

Com Hem har till styrelsen aviserat att de inom två år kommer att säga upp föreningens avtal för kabel TV med nuvarande utbud. Ett förslag till nytt avtal och förändrat utbud kommer att presenteras av Com Hem. Styrelsen för samtal om det nya avtalet och utbudet med Com Hem och kommer att fortsätta samtalen under 2003.

Höjning av årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifter med 2 % fr.o.m 2003-01-01. Höjningen är i enlighet med ekonomisk plan.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	564 876
ökas med årets överskott	<u>445 825</u>
tillsammans	1 010 701
varav disponeras till resultatutjämningsfond	<u>350 000</u>
balanseras i ny räkning	660 701
Efter disponering uppgår fritt eget kapital till	
resultatutjämningsfond	1 240 000
balanserat resultat	<u>660 701</u>
	1 900 701

Bz

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-09-01 2002-08-31</i>	<i>2000-09-01 2001-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 262 907	6 152 230
Hyses- och avgiftsbortfall, garage		0	- 406
Bränsle- / elavgifter		219 965	108 786
		<u>6 482 872</u>	<u>6 260 609</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 124 996	- 81 082
Underhåll	2	- 360 000	- 372 697
Fastighetsskatt		- 26 457	- 23 500
Driftskostnader	3	-1 835 535	-1 681 047
Övriga kostnader	4	- 36 522	- 15 980
Personalkostnader	5	- 111 364	- 94 395
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 434 330	- 424 830
		<u>-2 929 204</u>	<u>-2 693 531</u>
Rörelseresultat		3 553 668	3 567 078
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		750	750
Ränteintäkter	7	138 368	122 540
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 489 087	1 670 745
Räntekostnader	8	-4 736 048	-4 746 770
		<u>-3 107 843</u>	<u>-2 952 735</u>
Resultat efter finansiella poster		445 825	614 343
Årets resultat		445 825	614 344

3

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-08-31</i>	<i>2001-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	133 382 545	133 930 434
Inventarier	10	7 658	11 488
		<u>133 390 203</u>	<u>133 941 922</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	12 500	12 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Summa anläggningstillgångar		133 402 703	133 954 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 181
Övriga fordringar	12	43 861	20 734
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	462 627	227 045
		<u>506 488</u>	<u>251 960</u>
Kortfristiga placeringar			
Placerade medel	14	3 300 000	2 900 000
		<u>3 300 000</u>	<u>2 900 000</u>
Kassa och bank	15	1 336 511	1 173 361
Summa omsättningstillgångar		5 142 999	4 325 321
SUMMA TILLGÅNGAR		138 545 702	138 279 743

7

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-08-31</i>	<i>2001-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 030 000	53 030 000
		<u>53 030 000</u>	<u>53 030 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Resultatutjämningsfond		890 000	572 167
Balanserat resultat		564 876	268 366
Årets resultat		445 825	614 344
		<u>1 900 701</u>	<u>1 454 876</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>54 930 701</i>	<i>54 484 877</i>
 <i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	17	1 189 718	930 000
		<u>1 189 718</u>	<u>930 000</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	18	80 685 978	76 491 213
Byggnadskreditiv		0	4 589 464
		<u>80 685 978</u>	<u>81 080 677</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		240 788	63 741
Skatteskulder		42 810	37 793
Övriga skulder, korta	19	416 884	443 839
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	20	1 038 823	1 238 816
		<u>1 739 305</u>	<u>1 784 189</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>83 615 001</i>	<i>83 794 866</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 545 702	138 279 743
 Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga
 Ställda panter			
		82 000 000	82 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			

13

14

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen.

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 ekonomisk livslängd. Avskrivning fastighet sker enligt fastställd progressiv plan. Planen sträcker sig t o m år 2077.

Avskrivning inventarier sker på 5 år.

	2002-08-31	2001-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 784 075	5 698 493
Hyror, lokaler	256 372	229 937
Hyror, garage	222 460	223 800
	<hr/>	<hr/>
	6 262 907	6 152 230
Not 2 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	360 000	360 000
Nedlagda underhållskostnader	100 282	12 697
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 100 282	0
	<hr/>	<hr/>
	360 000	372 697
Not 3 Driftskostnader		
Avgifter samfällighet	54 656	54 656
Återbetalning avgifter samfällighet tidigare år	0	- 176 182
Fastighetsförsäkring	30 864	28 268
Arvode förvaltning	232 385	220 957
Kabel-TV	119 418	111 868
Juridiska kostnader	5 938	0
Arvode auktoriserad revisor	19 179	13 825
Fastighetsskötsel	141 966	151 455
Trädgårdsskötsel	78 267	183 385
Återbetalning trädgårdsskötsel	- 92 858	0

R

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Städ	137 665	172 094
Sotning	51 009	0
Besiktningar, serviceavtal	15 116	6 519
Snöröjning	18 981	0
Förbrukningsmateriel, -inventarier	29 400	25 526
Fordon och transporter	0	595
Vatten	150 247	137 024
El	247 617	265 033
Uppvärmning	490 791	394 281
Sophantering	104 894	91 743
	<u>1 835 535</u>	<u>1 681 047</u>
Not 4 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	7 736	1 667
Telefon och porto	3 981	3 886
Medlems- och föreningsavgifter	2 918	1 717
Konsultarvoden	7 130	0
Övr administrativa kostnader	14 757	8 710
	<u>36 522</u>	<u>15 980</u>
Not 5 Personalkostnader		
<i>Föreningen har inga anställda.</i>		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	81 700	65 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 420	3 100
Föreningsvald revisor	2 200	2 200
Utbildning, förtroendevalda	1 750	4 200
Summa	<u>88 070</u>	<u>74 700</u>
Sociala kostnader	23 294	19 695
	<u>111 364</u>	<u>94 395</u>
Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	430 500	421 000
Inventarier	3 830	3 830
	<u>434 330</u>	<u>424 830</u>
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med FöreningsSparbanken	8 045	3 887
Ränteintäkter placerade medel	129 974	111 462
Övrigt	349	7 191
	<u>138 368</u>	<u>122 540</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 8 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån / byggnadskreditiv	4 721 673	4 746 770
Räntegaranti	14 375	0
	<u>4 736 048</u>	<u>4 746 770</u>
Not 9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	120 495 934	120 540 568
Mark	14 480 000	14 480 000
	<u>134 975 934</u>	<u>135 020 568</u>
Byggnader återförd byggmoms	- 117 389	
Byggnader avräkning fastighetsskatt år 0	0	- 44 634
	<u>- 117 389</u>	<u>- 44 634</u>
Summa ack. anskaffningsvärden	134 858 545	134 975 934
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 045 500	- 624 500
	<u>-1 045 500</u>	<u>- 624 500</u>
Årets avskrivning enligt plan	- 430 500	- 421 000
Summa ack. avskr. enligt plan	-1 476 000	-1 045 500
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	<u>118 902 545</u>	<u>119 450 434</u>
Planenligt restvärde mark vid årets slut	14 480 000	14 480 000
Planenligt restvärde vid årets slut	133 382 545	133 930 434
Taxeringsvärden		
Byggnad	78 277 000	68 389 000
Mark	20 741 000	18 136 000
	<u>99 018 000</u>	<u>86 525 000</u>

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 10 Inventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Inventarier	19 148	19 148
	<u>19 148</u>	<u>19 148</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Inventarier	- 7 660	- 3 830
	<u>- 7 660</u>	<u>- 3 830</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 3 830	- 3 830
	<u>- 3 830</u>	<u>- 3 830</u>
Summa ack. avskr. enligt plan	<u>- 11 490</u>	<u>- 7 660</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>7 658</u>	<u>11 488</u>
Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav		
Garantikapitalbevis	12 500	12 500
	<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	23 829	20 734
Övriga fordringar	20 032	0
	<u>43 861</u>	<u>20 734</u>
Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Kabel-TV	10 040	10 049
Fastighetsförsäkring	18 868	9 720
Förvaltningsarvode	17 823	17 544
Fastighetsskötsel	10 124	10 108
Trädgårdsskötsel	0	15 543
Städning	11 003	12 513
El	140 000	0
Hisserviceavtal	6 615	6 125
Uppvärmning	0	18 431
Räntegaranti	155 725	0
Ränteintäkter / räntebidrag	86 844	121 599
Samfällighet	4 555	4 555
	<u>1 030</u>	<u>858</u>
	<u>462 627</u>	<u>227 045</u>

14

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 14 Specialutlåning till Riksbyggen		
90 dagar t o m 2002-09-07, ränta 4,40 %	1 000 000	
90 dagar t o m 2002-11-21, ränta 4,30 %	2 300 000	
	3 300 000	

Medlen behövs för underhållsfond, resultatutjämningsfond mm.

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med FSB	1 326 414	1 168 361
Nordea	5 097	0
	1 336 511	1 173 361

Not 16 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	53 030 000	572 167	882 710
Disposition enl stämmobeslut		317 833	- 317 833
Årets resultat			445 825
Vid årets slut	53 030 000	890 000	1 010 702

Not 17 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	930 000	570 000
Avsättning enligt plan	360 000	360 000
Uttag ur fond	- 100 282	0
Behållning vid årets slut	1 189 718	930 000

Not 18 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	81 102 862	76 564 399
Avgår nästa års amortering	- 416 884	- 73 186
Skuld vid årets slut	80 685 978	76 491 213

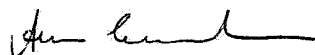
Not 19 Övriga skulder, korta

Kortfristiga låneskulder	416 884	73 186
Riksbyggen	0	370 653
	416 884	443 839

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 20 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	612	612
Räntekostnader	690 830	833 778
Förutbetalda hyror och avgifter	269 346	278 758
Underhållsadministration	16 809	6 309
Upplupen kostnad el	0	97 504
Upplupen kostnad uppvärmning	16 940	0
Trädgårdsskötsel	8 750	0
Renhållning	2 956	4 655
Revision	19 200	17 200
Övrigt	13 380	0
	<u>1 038 823</u>	<u>1 238 816</u>

Stockholm 2002-12-13



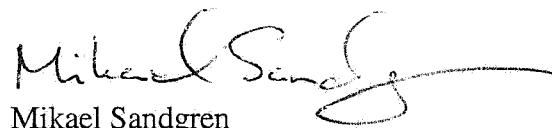
Anna Emanuelsson



Jens Ericsson



Annelie Ljunglöf Sundqvist




Mikael Sandgren




Fredrik Björklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2002-12-16



Charlotte Mattson
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan

Org nr 716420-4831

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan för räkenskapsåret 2001-09-01—2002-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

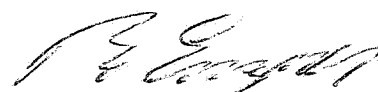
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 december 2002



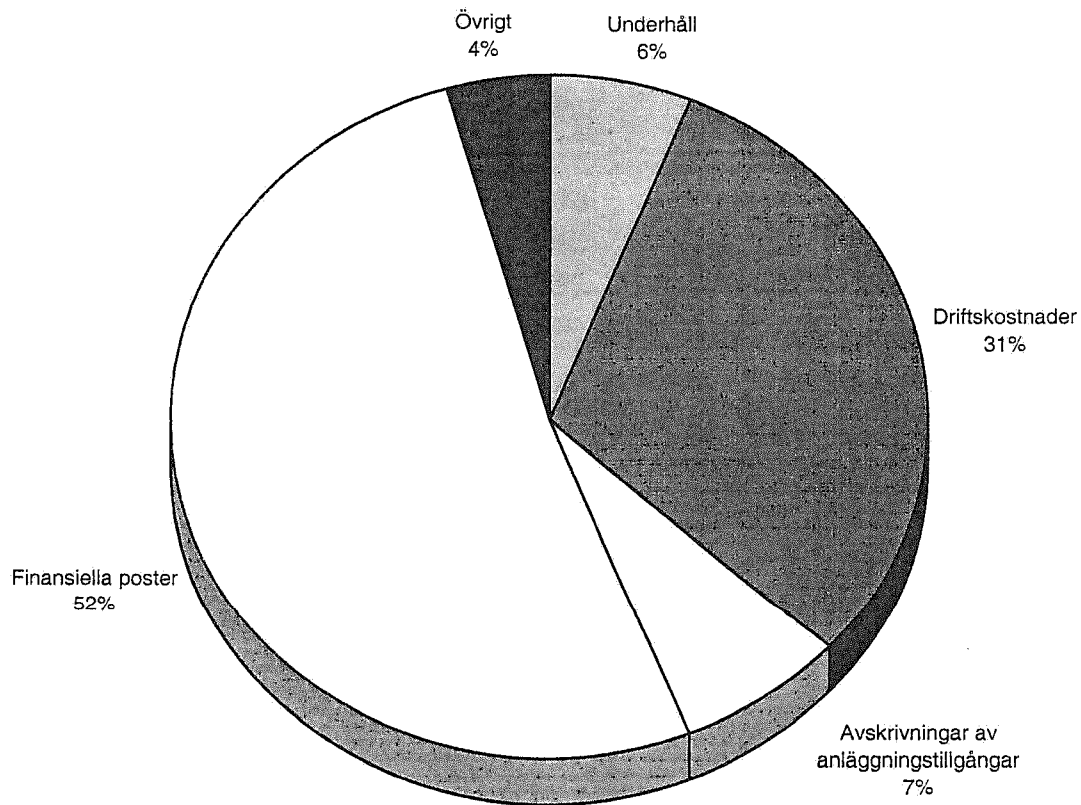
Charlotte Mattsson
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning	2002	2001
Reparationer	124 996	81 082
Underhåll	360 000	372 697
Fastighetsskatt	26 457	23 500
Driftskostnader	1 835 535	1 681 047
Övriga kostnader	36 522	15 980
Personalkostnader	111 364	94 395
Avskrivningar av anläggningstillgångar	434 330	424 830
Finansiella poster	3 107 842	2 952 735
Summa kostnader	6 037 046	5 646 266



Driftkostnadsfördelning

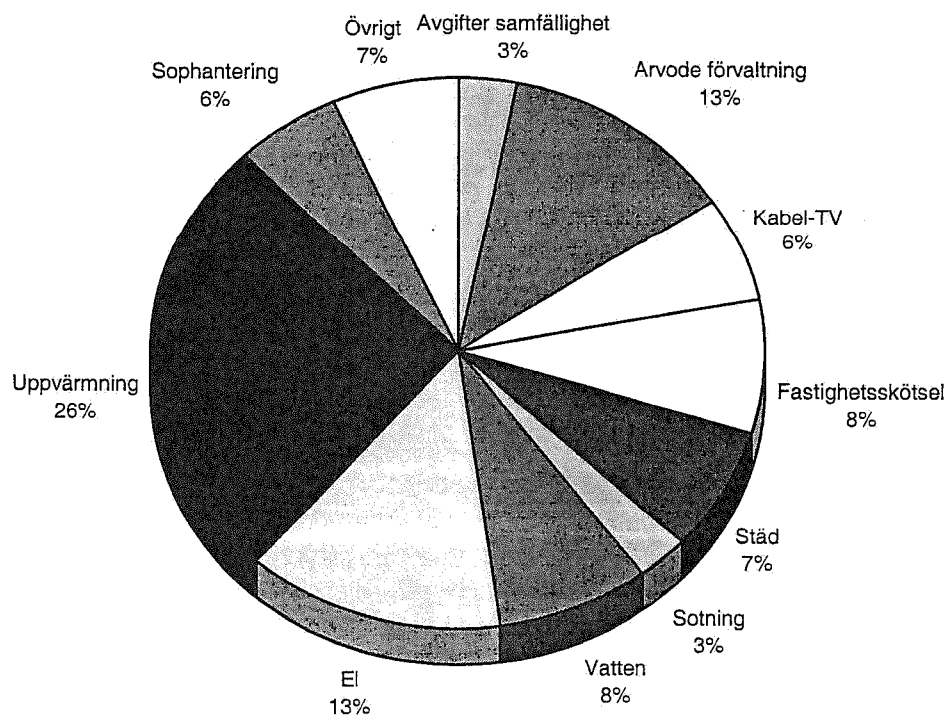
2002

2001

(återbet. kostnader avs. tidigare år ej med i denna uppställning)

Avgifter samfällighet	54 656	54 656
Fastighetsförsäkring	30 864	28 268
Arvode förvaltning	232 385	220 957
Kabel-TV	119 418	111 868
Juridiska kostnader	5 938	0
Arvode auktoriserad revisor	19 179	13 825
Fastighetsskötsel	141 966	151 455
Trädgårdsskötsel	78 267	183 385
Städ	137 665	172 094
Sotning	51 009	0
Besiktningar, serviceavtal	15 116	6 519
Snöröjning	18 981	0
Förbrukningsmateriel, -inventarier	29 400	25 526
Fordon och transporter	0	595
Vatten	150 247	137 024
El	247 617	265 033
Uppvärmning	490 791	394 281
Sophantering	104 894	91 743
Summa driftkostnader	1 928 393	1 857 229

Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

(återbet. kostnader avs. tidigare år ej med i denna uppställning)

BOA (kvm):

	8114	8114
	Kr / kvm	Kr / kvm
Avgifter samfällighet	7	7
Fastighetsförsäkring	4	3
Arvode förvaltning	29	27
Kabel-TV	15	14
Juridiska kostnader	1	0
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	17	19
Trädgårdsskötsel	10	23
Städ	17	21
Sotning	6	0
Besiktningar, serviceavtal	2	1
Snöröjning	2	0
Förbrukningsmateriel, -inventarier	4	3
Fordon och transporter	0	0
Vatten	19	17
El	31	33
Uppvärmning	60	49
Sophantering	13	11
Summa driftkostnader	238	229

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

STYRELSE – FÖRVALTNING

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen utser en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, tex avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott som regel till föreningens reparationsfond enligt föreningsstämmans beslut.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

KOSTNADER

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter mm).

Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämna ränta på dessa pengar.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrättshavarnas reparationsfond.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är föga troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas utnyttja fonden. Dessutom avsätts årligen nya medel till samma fond.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.

Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHET

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

AVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman, själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Utnyttja den möjligheten!

