

Årsredovisning

för

Brf Rival

769614-0222

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Rival, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 134 stycken bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 10 250,5 kvm, med tillhörande markarbeten mm tecknades den 18 december 2006. Slutmöte ägde rum den 25 september 2008. Entreprenaden godkändes. Garantitiden löper till och med den 25 september 2010.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 19 i Solna kommun.

Föreningen består av 134 bostadsrättslägenheter i två flerbostadshus. Husen består av 4-8 våningsplan, totalt 9 trapphus innehållande bl a undercentral, förråd och soprum.

Lägenhetsfördelning:

1 RoK	5 st
1,5 RoK	24 st
2 RoK	20 st
3 RoK	42 st
3,5 RoK	1 st
4 RoK	35 st
5 RoK	3 st
6 RoK	4 st

Den totala bostadsarean är 10 250,5 kvm och tomtens areal 5 194 kvm.

Byggförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark.

Under entreprenadtiden har fastigheten varit försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring, därefter är föreningens hus fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet Filmstaden 19 deltar i två olika gemensamhetsanläggningar, Filmstaden GA:1 och Filmstaden GA:2. Filmstaden GA:1 omfattar fem parkeringsgarage med tillhörande anordningar. Parkeringsplatserna i garaget fördelas mellan de delägande fastigheterna efter andelstal, som för Brf Rivals räkning motsvarar 22,9%. Filmstaden GA:2 omfattar vägar, grönområden, parkeringsplatser i markplan, utvändigt belysning, VA-ledningar och kanalisationsrör för data och telekommunikation. Brf Rivals andelsprocent för GA:2 är 18,1%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Filmstadens Samfällighetsförening som ombesörjer drift och underhåll av anläggningarna. Brf Rival är skyldig att stå för kostnaderna för sin andel i

varje gemensamhetsanläggning.

Fastighetens långsiktiga värde

När det gäller fastighetens långsiktiga värde är hänsyn redan tagen till de ändrade reglerna avseende nedtrappning av räntebidrag. Föreningen kommer endast att få räntebidrag utbetalat under en begränsad tid, t o m år 2011. Den avskaffade schablonberäkningen av inkomstskatt för bostadsrättsföreningar kompenserar räntebidragsavvecklingen.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med minst 30 kr per kvm bostadsarea och år. För år 2008 sker avsättning med 102 505 kr som avser perioden från avräkningsdagen den 1 september 2008 till den 31 december 2008.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilket registrerades av bolagsverket 2007-10-04.

Fastighetens anskaffningskostnad inklusive likviditetsreserv (169 000 kr) är 451 519 000 kr, vilket finansierats genom lån om 106 000 000 kr samt insatser om 345 519 000 kr. Den slutliga anskaffningskostnaden är fördelad på mark med 142 730 000 kr och byggnader med 308 789 000 kr.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive TV och bredband uppgå till i genomsnitt 740 kr/kvm det första året. Därefter har höjning av årsavgifter antagits ske med 2,7% per år. En känslighetsanalys har även gjorts i kalkylen. I genomsnitt beräknas insatserna uppgå till ca 33 708 kr/kvm bostadsarea.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen har fem fastighetslån hos Swedbank som uppgick till 103 000 000 kr den 31 december 2008. Villkor för lånen framgår av tilläggsupplysningarna

Föreningen har även en beviljad checkkredit på 3 000 000 kr hos Swedbank. Vid årsskiftet var krediten ännu ej nyttjad.

Avräkning mot Skanska Nya Hem AB

Avräkningsdag är den 1 september 2008, den dag då föreningens slutliga lån för finansiering av projektet har utbetalats i sin helhet. Skanska Nya Hem AB har, för föreningens räkning, ombesörjt områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen. Som ersättning härför kommer föreningen till Skanska Nya Hem AB erlägga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringshyror, ränteintäkter och räntesubventioner.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Efter färdigställande av fastigheten kommer Skatteverket att åsätta denna ett värdeår. Eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman.

Från och med 2008 har fastighetsskatten för bostäder ersatts med en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet. Året efter värdeåret blir föreningen helt befriad från den kommunala fastighetsavgiften, vilket gäller i fem år. Under nästkommande fem år beläggs föreningen med halv fastighetsavgift, för att från och med år elva bli belagd med full fastighetsavgift. För flerbostadshus utgör fastighetsavgiften 1 200 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelarna. Den kommunala fastighetsavgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 135 200 000 kr, varav byggnadsvärdet utgjorde 91 000 000 kr och markvärdet 44 200 000 kr.

Räntebidrag

Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) har erhållits av Länsstyrelsen den 17 november 2008. Bidragsunderlaget är 99 842 000 kr. Subventionsräntan fastställdes den 14 augusti 2008 till 5,44 %. Bidragsandelen har under 2008 varit 14%. Under 2009 kommer bidragsandelen att vara 10% vilket kommer att ge ett räntebidrag på ca 543 140 kr. Räntebidraget kommer de följande åren att stegvis trappas ner för att betalas ut sista gången 2011.

Föreningsfrågor

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2008 till 222 (59) fördelat på 134 lägenheter.

Under året har 17 överlåtelser skett till ett snittpris på 36 471 kr per kvm.

Inflyttning skedde under december 2007 till och med augusti 2008.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2008 haft följande sammansättning:

Håkan Johansson	Ordförande
Jan-Erik Fransson	Ledamot
Johan Alenius	Ledamot
Kenneth Wilén	Suppleant

8

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

Fullmakt har, 2007-01-23, utfärdats för Johan Alenius, Jan-Erik Fransson samt Håkan Johansson att var för sig teckna föreningens firma på upplåtelseavtal, överlåtelseavtal, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har efter en extra föreningsstämma den 27 januari 2009 haft följande sammansättning:

Peter Wätz	Ledamot	Ordförande
Jens Dahlin	Ledamot	
Mi Eriksson	Ledamot	Ekonomiansvarig och sekreterare
Conny Lundin	Ledamot	
Andrew Pryke	Ledamot	
Denny Bergström	Suppleant	
Mia Eriksson	Suppleant	
Anders Offerlind	Suppleant	
Ali Sadeghi	Suppleant	

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

Revisorer

Jan-Ove Brandt Ordinarie
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Per Engzell Suppleant
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Bolagsverket 2006-03-08.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets vinst	431 150
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	102 505
i ny räkning överföres	328 645
	431 150

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 428 538	48 987
Övriga rörelseintäkter	1	105 807	0
Summa nettoomsättning		2 534 345	48 987
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-43 942	0
Driftskostnader	3	-543 775	-18 246
Administrationskostnader	4	-68 100	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-655 817	-18 246
Avskrivning byggnad	5	-86 667	0
Summa avskrivningar		-86 667	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 791 861	30 741
Ränteintäkter		40 036	0
Räntekostnader		-1 642 935	-30 741
Räntebidrag		253 465	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95	0
Summa kapitalnetto		-1 349 529	-30 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		442 332	0
Inkomstskatt		-11 182	0
ÅRETS RESULTAT		431 150	0

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	308 533 333	194 370 000
Mark		142 730 000	142 730 000
Summa materiella anläggningstillgångar		451 263 333	337 100 000
Summa anläggningstillgångar		451 263 333	337 100 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 403	24 560
Övriga fordringar	6	165 016	68 896 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	355 246	12 185
Summa kortfristiga fordringar		543 665	68 933 577
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 320 960	80 950
Summa kassa och bank		1 320 960	80 950
Summa omsättningstillgångar		1 864 625	69 014 527
SUMMA TILLGÅNGAR		453 127 958	406 114 527

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		345 519 000	60 529 500
Föreningens fond för yttre underhåll		119 497	0
Summa bundet eget kapital		345 638 497	60 529 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		431 150	0
Summa fritt eget kapital		431 150	0
Summa eget kapital		346 069 647	60 529 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	103 000 000	0
Byggnadskreditiv		0	345 432 250
Summa långfristiga skulder		103 000 000	345 432 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	2 276 534	47 267
Skatteskulder		476 635	0
Övriga skulder	11	19 014	48 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 286 128	56 514
Summa kortfristiga skulder		4 058 311	152 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		453 127 958	406 114 527
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		106 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning byggnad sker med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på ca 75 år. För år 2008 innebär detta att avskrivning byggnad sker från avräkningsdagen den 1 september till den 31 december.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Bredbandsavgifter	104 037	0
Betalningspåminnelse	650	0
Krav	1 120	0
	105 807	0

Brf Rival
769614-0222

9(12)

2 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hiss, larmavtal	12 642	0
Löpande reparationer	31 300	0
	43 942	0

3 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	48 113	0
El	81 619	0
Uppvärmning	220 878	0
Vatten	21 537	0
Sophämtning	46 997	0
Fastighetsförsäkring	16 677	0
Bredband	75 060	0
Kabel-TV	29 500	0
Förbrukningsinventarier	3 394	0
Övriga driftskostnader	0	18 246
	543 775	18 246

4 Administrationskostnader

	2008	2007
Telefon & porto	2 317	0
IT-kostnader	8 725	0
Revisionsarvode	24 250	0
Arvode förvaltning	30 833	0
Bankkostnader	1 375	0
Föreningsavgifter	600	0
	68 100	0

AD

5 Byggnad

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	194 370 000	0
Årets anskaffningar	114 250 000	194 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	194 370 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-86 667	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 667	0
Utgående balans	308 533 333	194 370 000
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	44 200 000	45 000 000
	135 200 000	65 000 000

6 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Fordran Skanska Nya Hem AB	0	68 896 832
Avräkning skattekonto	125 554	0
Övriga kortfristiga fordringar	39 462	0
	165 016	68 896 832

Övriga kortfristiga fordringar avser vidarefakturerering av värmekostnader för garage.

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	49 415	12 185
Bredband	56 295	0
Ekonomisk förvaltning	25 238	0
Telefon	435	0
Nödtelefon hiss	12 642	0
Upplupna räntebidrag	211 221	0
	355 246	12 185

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 529 500		
Årets inbetalda insatser	284 989 500		
Enligt slutavräkning		119 497	
Årets resultat			431 150
Belopp vid årets utgång	345 519 000	119 497	431 150

9 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank, ffd 150812, ränta 4,93%	20 000 000	0
Swedbank, ffd 130812, ränta 4,90%	20 000 000	0
Swedbank, ffd 120812, ränta 4,88%	20 000 000	0
Swedbank, ffd 110812, ränta 4,85%	20 000 000	0
Swedbank, rörligt, ränta 2,545%	23 000 000	0
	103 000 000	0

I föreningens ekonomiska plan anges att en årlig amortering ska göras på fastighetslånen med 260 000 kr. På grund av det rådande ränteläget har styrelsen valt att avvakta med att amortera på lånen.

10 Leverantörsskulder

	2008-12-31	2007-12-31
Leverantörsskuld	2 026 534	47 267
Innehållna medel på entreprenaden	250 000	0
	2 276 534	47 267

11 Övriga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Skuld Skanska Nya Hem AB	5 009	48 996
Övriga kortfristiga skulder	14 005	0
	19 014	48 996

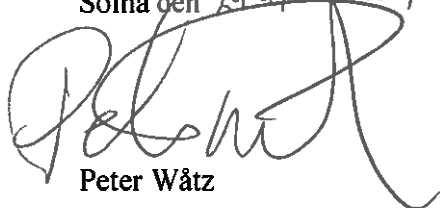
Övriga kortfristiga skulder avser ej identifierade inbetalningar till föreningens bankkonto i Swedbank.

8

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Uppvärmning	97 613	0
Kabel-TV	5 360	0
Reparationer	16 862	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	0
Upplupna räntekostnader	619 400	0
Förskottsbetalda intäkter	522 893	56 514
	1 286 128	56 514

Solna den 29 april 2009



Peter Wätz

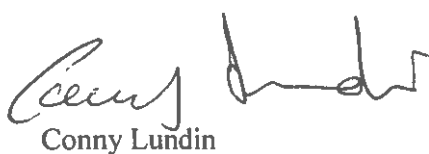


Mi Eriksson



Andrew Pryke

Jens Dahlin



Conny Lundin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2009



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rival

Org nr 769614-0222

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rival för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 30 april 2009



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor