

Årsredovisning

för

Brf Rival

769614-0222

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Rival, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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.

Byggsförsäkring 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, utvändig 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.

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 2009. 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 erlagga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringshyror, ränteutgifter 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 1 272 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. Subventionsröntan fastställdes den 14 augusti 2008 till 5,44 %. Bidragsandelen har under 2009 varit 10%. Under 2010 kommer bidragsandelen att vara 7% vilket kommer att ge ett räntebidrag på ca 380 200 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 2009 till 223 (222) fördelat på 134 lägenheter.

Under året har 14 (17) överlåtelse skett till ett snittpris på 38 429 (36 471 kr) kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen upprättat nytt lägenhetsregister till Lantmäteriet. Styrelsen har också upprättat fastighetsdeklaration. Garaget har deklarerats av Samfälligheten, eftersom det är deras ansvar.

Extra hissbesiktningar är gjorda av en oberoende hissbesiktningsman varpå styrelsen tillsett att hissleverantören åtgärdat enligt besiktningen.

Styrelsen har upprättat serviceavtal för tvättstugan med Electrolux, liksom nytt avtal för snöskottning på inngården med Solna kommun. Vidare har styrelsen låtit göra mätning av s.k. vinterdriftsfall. Det har även genomförts provmätningar av ljudnivåer i vissa fall. Föreningen har slutit ett avtal gällande rabatterna för marklägenheterna. Styrelsen har tagit fram rutiner för anmälan av störningar, samt för andrahandsuthyrning av lägenheter.

Styrelsen har löpande uppdaterat föreningens webbsida och där också informerat om nyheter från styrelsen. Gästlägenheten har varit uthyrd till hela 42,5 % under året. Styrelsen har också, via en trivselgrupp, vid ett tillfälle arrangerat gårdsfest/mingel för föreningens medlemmar.

Styrelsen har arbetat fram föreningens första "egna" budget. Förslaget innebär att avgifterna blir oförändrade under 2010.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har under 2009 upphandlat städning och försäkring. Nytt städavtal för föreningen är upprättat med Städpulsen AB och ny fastighetsförsäkring upprättad med TryggHansa som inkluderar bostadsrättstillägg och avskrivningselimineringsskydd. Båda dessa börjar gälla från 2010. Tillägg till TV-avtalet innebär att föreningen från början av 2010 får TV3 i basutbudet.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2009 haft följande sammansättning:

Peter Wätz	Ledamot	Ordförande
Jens Dahlin	Ledamot	Vice ordförande
Mi Eriksson	Ledamot	Kassör och sekreterare
Conny Lundin	Ledamot	
Andrew Pryke	Ledamot	
Denny Bergström	Suppleant	
Mia Eriksson	Suppleant	
Anders Offerlind	Suppleant	
Ola Lind	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt Ordinarie
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Per Engzell Suppleant
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Föreningens stadgar

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

(7)

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	328 645
årets vinst	1 553 519
	1 882 164

disponeras så att:

till yttre fonden reserveras	307 515
i ny räkning överföres	1 574 649
	1 882 164

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

✍

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		7 281 636	2 428 538
Hysesintäkter		24 500	0
Övriga rörelseintäkter	1	391 252	105 807
Summa nettoomsättning		7 697 388	2 534 345
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-307 132	-43 942
Driftkostnader	3	-1 718 426	-543 775
Administrationskostnader	4	-142 573	-68 100
Personalkostnader	5	-99 352	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-29 065	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 296 548	-655 817
Avskrivning byggnad	6	-260 000	-86 667
Summa avskrivningar		-260 000	-86 667
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		5 140 840	1 791 861
Ränteintäkter		1 463	40 036
Räntekostnader		-4 126 559	-1 642 935
Räntebidrag		543 140	253 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 103	-95
Summa kapitalnetto		-3 587 059	-1 349 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 553 781	442 332
Inkomstskatt		-262	-11 182
ÅRETS RESULTAT		1 553 519	431 150

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	308 273 333	308 533 333
Mark		142 730 000	142 730 000
Summa materiella anläggningstillgångar		451 003 333	451 263 333
Summa anläggningstillgångar		451 003 333	451 263 333
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 212	23 403
Övriga fordringar	7	1 144	165 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 330	355 246
Summa kortfristiga fordringar		132 686	543 665
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 682 537	1 320 960
Summa kassa och bank		1 682 537	1 320 960
Summa omsättningstillgångar		1 815 223	1 864 625
SUMMA TILLGÅNGAR		452 818 556	453 127 958

12

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		345 519 000	345 519 000
Föreningens fond för yttre underhåll		222 002	119 497
Summa bundet eget kapital		345 741 002	345 638 497
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		328 645	0
Årets resultat		1 553 519	431 150
Summa fritt eget kapital		1 882 164	431 150
Summa eget kapital		347 623 166	346 069 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	103 000 000	103 000 000
Summa långfristiga skulder		103 000 000	103 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	389 012	2 276 534
Skatteskulder		380 510	476 635
Övriga skulder	12	28 418	19 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 397 450	1 286 128
Summa kortfristiga skulder		2 195 390	4 058 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		452 818 556	453 127 958
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		106 000 000	106 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Bredbandsavgifter	305 520	104 037
Betalningspåminnelse	-50	650
Krav	-320	1 120
Övriga intäkter, utdelning samfällighet	86 102	0
	391 252	105 807

Brf Rival
769614-0222

10(14)

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	16 352	0
Hiss, besiktning	8 438	0
Hiss, larmavtal	113 461	12 642
Löpande reparationer	168 881	31 300
	307 132	43 942

3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetskötsel	163 032	48 113
Trädgårdsskötsel	23 965	0
Snöröjning/sandning	74 980	0
El	187 783	81 619
Uppvärmning	545 782	220 878
Vatten	217 174	21 537
Sophämtning	122 104	46 997
Fastighetsförsäkring	54 284	16 677
Bredband	225 180	75 060
Kabel-TV	53 195	29 500
Lokalhyra	800	0
Förbrukningsinventarier	47 847	3 394
Förbrukningsmaterial	2 300	0
	1 718 426	543 775

4 Administrationskostnader

	2009	2008
Kreditupplysning	1 934	0
Telefon & porto	8 378	2 317
Webbsidan årskostnad	5 400	8 725
Revisionsarvode	6 831	24 250
Arvode ekonomisk förvaltning	95 926	30 833
Övriga administrationskostnader	16 261	0
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	1 672	0
Bankkostnader	4 371	1 375
Föreningsavgifter	1 800	600
	142 573	68 100

Brf Rival
769614-0222 11(14)

5 Personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	75 600	0
Sociala kostnader arvode	23 752	0
	99 352	0

6 Byggnad

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	194 370 000
Årets anskaffningar	0	114 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	308 620 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 667	0
Årets avskrivningar	-260 000	-86 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 667	-86 667
Utgående balans	308 273 333	308 533 333
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	44 200 000	44 200 000
	135 200 000	135 200 000

7 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Avräkning skattekonto	1 144	125 554
Övriga kortfristiga fordringar	0	39 462
	1 144	165 016

Övriga kortfristiga fordringar 2008 avser vidarefakturerering av värmekostnader för garage.

Brf Rival
769614-0222

12(14)

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	0	49 415
Bredband	56 295	56 295
Ekonomisk förvaltning	26 244	25 238
Telefon	0	435
Serviceavtal hiss	23 704	12 642
Upplupna räntebidrag	15 087	211 221
	121 330	355 246

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 519 000	119 497		431 150
Disposition av föregående års resultat:		102 505	328 645	-431 150
Årets resultat				1 553 519
Belopp vid årets utgång	345 519 000	222 002	328 645	1 553 519

10 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank, ffd 2015-08-12, ränta 4,93%	20 000 000	20 000 000
Swedbank, ffd 2013-08-12, ränta 4,90%	20 000 000	20 000 000
Swedbank, ffd 2012-08-12, ränta 4,88%	20 000 000	20 000 000
Swedbank, ffd 2011-08-12, ränta 4,85%	20 000 000	20 000 000
Swedbank, rörligt, ränta 0,47%	23 000 000	23 000 000
	103 000 000	103 000 000

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.

3 Det rörliga lånet har en ny räntesats på 1,10% fr o m 2010-01-01.

Brf Rival
769614-0222 13(14)

11 Leverantörsskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Leverantörsskuld	139 012	2 026 534
Innehållna medel på entreprenaden	250 000	250 000
	389 012	2 276 534

12 Övriga skulder

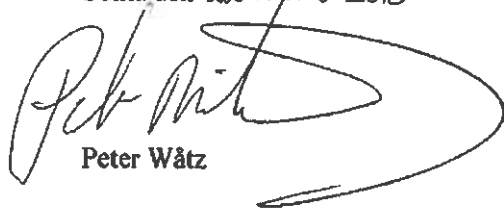
	2009-12-31	2008-12-31
Skuld Skanska Nya Hem AB	0	5 009
Övriga kortfristiga skulder	5 202	14 005
Personalens skatt	11 340	0
Avräkning lagstadgade sociala kostnader	11 876	0
	28 418	19 014

7

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Snöröjning/sandning	43 861	0
El	20 301	0
Uppvärmning	115 749	97 613
Sophämtning	942	0
Fastighetsförsäkring	4 869	0
Kabel-TV	5 360	5 360
Reparationer	0	16 862
Upplupna revisionsarvoden	16 000	24 000
Upplupna räntekostnader	619 400	619 400
Förskottsbetalda intäkter	570 968	522 893
	1 397 450	1 286 128

Solna den 22 mars 2010



Peter Wätz



Mi Eriksson



Andrew Pryke



Jens Dahlin



Conny Lundin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2010



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 2009. 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 9 april 2010

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor