

Årsredovisning

för

Brf Rival

769614-0222

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Rival, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 löpte 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.

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 2010. 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 erlægga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringshyror, ränteintäkter och räntesubventioner.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeåret 2007.

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 1 277 kr per bostadslägenhet 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelarna. Den kommunala fastighetsavgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 190 600 000 kr, varav byggnadsvärdet utgjorde 141 000 000 kr och markvärdet 49 600 000 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 2009 varit 10%. Under 2010 har bidragsandelen varit 7% vilket har gett 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 2010 till 224 (223) fördelat på 134 lägenheter.

Under året har 23 (14) överlåtelser skett till ett snittpris på 41 286 (38 429 kr) kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört garantibesiktning tillsammans med Skanskas representanter och en oberoende besiktningsman. Efter denna besiktning har Skanska arbetat med att åtgärda de fel som upptogs i protokollen av besiktningsmannen. En del av punkterna är redan åtgärdade och efterbesiktigade. Allt arbete kring detta kommer att slutföras under våren 2011.

Ytterligare hissbesiktningar är även gjorda under året, och åtgärder efter dessa pågår fortfarande. Energideklarationen för föreningen är klar och uppsatt i trapphusen, den föranleder oss inga åtgärder.

Styrelsen har upphandlat nya avtal för föreningen:

- " TV med Canal Digital i samarbete med Ownit då föreningens förra TV-leverantör, FastTV, gick i konkurs.
- " Städavtal med Städpulsen AB för föreningens gemensamhetslokaler och trapphus.
- " Snöskottningsavtal med Solna stad är förlängt till våren 2011.



Föreningen har satt upp en neonskylt med namnet "RIVAL" på fasadväggen, vid hörnet av Viktor Sjöströms väg och Edvin Adolphsons väg.

När det gäller sophantering har föreningen under ett veckoslut ställt upp en container avsett för grovavfall. Styrelsen har också sett till att båda soprummen nu är försedda med behållare för elektronikavfall och bestämt att föreningen i framtiden ska beställa extra tömningar vid storhelger.

Radonmätning har påbörjats under december och slutförs under mars 2011.

Löpande uppdatering av föreningens webbplats har skett, där det också informerats om nyheter från styrelsen:

Gästlägenheten har varit uthyrd till hela 47 % under året.

Styrelsen har arbetat fram föreningens budget för 2011, och som bl.a. innebär att avgifterna blir oförändrade ännu ett år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har under 2010 upphandlat ommålning/inoljning av alla ytterdörrar i våra portar både mot innergård och mot gatan, detta kommer att utföras under våren 2011 av Timblads Måleri. Beslut är taget att föreningen tar över köhanteringen för garageplatserna från Q-Park fr.o.m. våren 2011.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2010 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	
Ann-Sofie Norén	Suppleant	
Anders Offerlind	Suppleant	
Ola Lind	Suppleant	Avgick september 2010

Valberedningen har bestått av: Eva Pavoni.

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

Styrelsen har under året hållit 12 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.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 574 649
årets vinst	680 991
	2 255 640

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	307 515
i ny räkning överföres	1 948 125
	2 255 640

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

2

Resultaträkning


	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		7 281 636	7 281 636
Hysesintäkter		44 000	24 500
Övriga rörelseintäkter	1	278 511	391 252
Summa nettoomsättning		7 604 147	7 697 388
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-181 236	-307 132
Driftskostnader	3	-2 276 053	-1 718 426
Administrationskostnader	4	-194 558	-142 573
Personalkostnader	5	-103 291	-99 352
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-36 445	-29 065
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 791 583	-2 296 548
Avskrivning byggnad	6	-276 000	-260 000
Summa avskrivningar		-276 000	-260 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 536 564	5 140 840
Ränteintäkter		6 924	1 463
Räntekostnader		-4 234 922	-4 126 559
Räntebidrag		377 242	543 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 817	-5 103
Summa kapitalnetto		-3 855 573	-3 587 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		680 991	1 553 781
Inkomstskatt		0	-262
ÅRETS RESULTAT		680 991	1 553 519

8

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	307 997 333	308 273 333
Mark		142 730 000	142 730 000
Summa materiella anläggningstillgångar		450 727 333	451 003 333
Summa anläggningstillgångar		450 727 333	451 003 333
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-9 379	10 212
Övriga fordringar	7	31 111	1 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	158 254	121 330
Summa kortfristiga fordringar		179 986	132 686
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 593 654	1 682 537
Summa kassa och bank		1 593 654	1 682 537
Summa omsättningstillgångar		2 773 640	1 815 223
SUMMA TILLGÅNGAR		453 500 973	452 818 556

20

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		345 519 000	345 519 000
Föreningens fond för yttre underhåll		529 517	222 002
Summa bundet eget kapital		346 048 517	345 741 002
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 574 649	328 645
Årets resultat		680 991	1 553 519
Summa fritt eget kapital		2 255 640	1 882 164
Summa eget kapital		348 304 157	347 623 166
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	545 294	389 012
Skatteskulder		65 775	380 510
Övriga skulder	12	136 726	28 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 449 021	1 397 450
Summa kortfristiga skulder		2 196 816	2 195 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		453 500 973	452 818 556
 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

	2010	2009
Bredbandsavgifter	305 520	305 520
Betalningspåminnelse	0	-50
Krav	0	-320
Övriga intäkter, utdelning samfällighet	-27 009	86 102
	278 511	391 252

2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	4 336	16 352
Hiss, besiktning	8 719	8 438
Hiss, larm och serviceavtal	95 388	113 461
Löpande reparationer	61 603	168 881
Reparationer tvättstuga	7 120	0
Trädgårdskostnader	4 070	0
	181 236	307 132

3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel *	56 321	163 032
Trädgårdsskötsel	15 883	23 965
Snöröjning/sandning	90 512	74 980
El	308 375	187 783
Uppvärmning	819 479	545 782
Vatten	191 655	217 174
Sophämtning	122 952	122 104
Fastighetsförsäkring	58 548	54 284
Bredband/ Kabel tv	329 810	278 375
Lokalhyra	0	800
Förbrukningsinventarier	60 276	47 847
Förbrukningsmaterial	11 665	2 300
Städning Entreprenad	134 293	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	67 741	0
Städning utöver avtal	6 043	0
Självrisk	2 500	0
	2 276 053	1 718 426

* Under 2009 inkluderas även städning under denna post

80

4 Administrationskostnader

	2010	2009
Kreditupplysning	4 940	1 934
Telefon & porto	13 788	8 378
Webbsidan årskostnad	888	5 400
Revisionsarvode	13 688	6 831
Arvode ekonomisk förvaltning	120 481	95 926
Övriga administrationskostnader *	17 529	16 261
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	0	1 672
Bankkostnader	6 611	4 371
Föreningsavgifter	1 800	1 800
Övr främmande tjänst	16 113	0
Kronofogdeavgifter	-1 280	0
	194 558	142 573

* I posten övriga administrationskostnader ingår styrelsemiddagar med summan 15 200 kronor.

5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvode	73 460	75 600
Sociala kostnader arvode	23 081	23 752
Utbildning	6 750	0
	103 291	99 352

6 Byggnad

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	308 620 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	308 620 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-346 667	-86 667
Årets avskrivningar	-276 000	-260 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-622 667	-346 667
Utgående balans	307 997 333	308 273 333
Taxeringsvärden byggnader	141 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	49 600 000	44 200 000
	190 600 000	135 200 000

7 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	31 111	1 144

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	54 896	0
Bredband	89 944	56 295
Ekonomisk förvaltning	0	26 244
Årskostnad webbsida NIC SE och Brf Net	4 536	0
Serviceavtal hiss	24 278	23 704
Upplupna räntebidrag	7 603	15 087
NKG Fastighetsskötsel	4 001	0
Upplupen intäkt samfällighet	-27 004	0
	158 254	121 330

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 519 000	222 002	328 645	1 553 519
Disposition av föregående års resultat:		307 515	1 246 004	-1 553 519
Årets resultat				680 991
Belopp vid årets utgång	345 519 000	529 517	1 574 649	680 991

10 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
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 101231 var 2,27%	23 000 000	23 000 000
	103 000 000	103 000 000

70

11 Leverantörsskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Leverantörsskuld	295 294	139 012
Innehållna medel på entreprenaden	250 000	250 000
	545 294	389 012

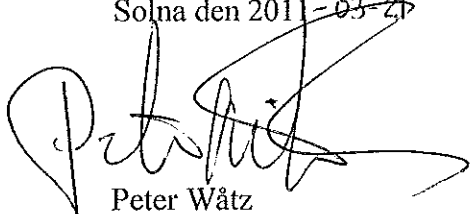
12 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Personalens skatt	11 083	11 340
Avräkning lagstadgade sociala kostnader	11 611	11 876
Ej placerade insättningar	114 032	5 202
	136 726	28 418

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Snöröjning/sandning	44 000	43 861
El	26 141	20 301
Uppvärmning	162 615	115 749
Sophämtning	395	942
Fastighetsförsäkring	0	4 869
Kabel-TV	0	5 360
Reparationer	6 568	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 000
Upplupna räntekostnader	619 400	619 400
Förskottsbetalda intäkter	574 008	570 968
Bankkostnader	894	0
	1 449 021	1 397 450

Solna den 2011-03-21



Peter Wätz



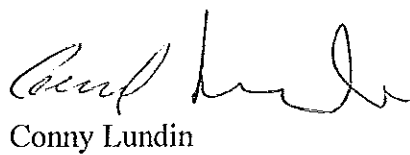
Mr Eriksson



Andrew Pryke



Jens Dahlin



Conny Lundin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2011



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 2010. 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 revisions sed 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 11 april 2011

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor