



Årsredovisning

för

Brf Rival

769614-0222

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Rival, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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

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.

Byggfelsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark.

Föreningens hus är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa AB

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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

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 2011. 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.

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.

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 190 600 000 kr, varav byggnadsvärdet utgjorde 141 000 000 kr och markvärdet 49 600 000 kr.

Räntebidrag

År 2011 är det sista året räntebidraget betalades ut.

Handwritten signatures and initials:
a, dk, PL, W

Föreningsfrågor

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2011 till 223 (224) fördelat på 134 lägenheter.

Under året har 22 (23) överlåtelse skett till ett snittpris på 44 837 (41 286 kr) kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört besiktningar av åtgärder enligt garantibesiktning tillsammans med Skanskas representanter och en oberoende besiktningsman. Det återstår fortfarande ett antal åtgärder som skall slutföras under våren 2012.

Vi har upphandlat nya avtal för föreningen:

- " Gemensamt elavtal med CEWE
- " Skötsel av gården med AB Idrotts & Trädgårdsanläggningar
- " Inkasso med Fastum Collect AB
- " Snöskotningsavtal med Solna stad är förlängt till våren 2012.

Föreningen har satt upp snörasskydd på fastigheternas samtliga tak.

När det gäller sophantering har vi under två veckoslut ställt upp en container avsett för grovavfall. Ett extra kärl är beställt till soprummet på Edvin Adolphsons väg 12, och vid storhelger har vi beställt extra tömning.

Radonmätning som påbörjades under december 2010 slutfördes under mars 2011 med tillfredställande resultat.

Ommålning/inoljning av alla ytterdörrar och fönsterpartier i våra portar både mot innergård och mot gatan, utemöbler och lekställning på gården har gjorts under våren av Timblads Måleri.

Uppdatering av alla namntavlor, brevlådor och tidningsställ är gjord under året så att det nu ska vara enhetligt i alla våra portar och lätt att underhålla.

Föreningen har tagit över köhanteringen för garageplatserna och lagt upp kölistan på hemsidan.

Löpande uppdatering av föreningens webbplats har skett, där det informeras om nyheter från styrelsen.

Gästlägenheten har varit uthyrd till hela 53 % under året.

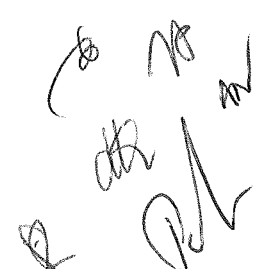
Styrelsen har arbetat fram föreningens budget för 2012, och som bl.a. innebär att avgifterna blir oförändrade ännu ett år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Upphandling av nytt avtal för fastighetsskötseln under våren 2012.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 april 2011 haft följande sammansättning:

Mi Eriksson	Ledamot	Ordförande
Ann-Sofie Norén	Ledamot	Sekreterare
Peter Wåtz	Ledamot	
Conny Lundin	Ledamot	
Jens Dahlin	Ledamot	
Denny Bergström	Suppleant	
Fredrik Backman	Suppleant	
Anders Offerlind	Suppleant	

Valberedningen har bestått av Mia Eriksson, Andrew Pryke och Tarek Touma. Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Jan-Ove Brandt Ordinarie
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 948 125
årets vinst	261 239
	2 209 364

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	307 515
i ny räkning överföres	1 901 849
	2 209 364

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

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		7 284 037	7 281 636
Övriga rörelseintäkter	1	638 849	322 511
Summa nettoomsättning		7 922 886	7 604 147
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-670 788	-181 236
Driftskostnader	3	-2 055 690	-2 276 053
Administrationskostnader	4	-156 579	-194 558
Personalkostnader	5	-112 501	-103 291
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-36 446	-36 445
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 032 004	-2 791 583
Avskrivning byggnad		-276 000	-276 000
Avskrivningar övrigt		-15 781	0
Summa avskrivningar		-291 781	-276 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 599 101	4 536 564
Ränteintäkter		53 615	6 924
Räntekostnader		-4 604 954	-4 234 922
Räntebidrag		214 179	377 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702	-4 817
Summa kapitalnetto		-4 337 862	-3 855 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		261 239	680 991
ÅRETS RESULTAT		261 239	680 991

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	307 721 333	307 997 333
Energibesparande åtgärder	7	299 844	0
Mark		142 730 000	142 730 000
Summa materiella anläggningstillgångar		450 751 177	450 727 333
Summa anläggningstillgångar		450 751 177	450 727 333
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-9 379
Övriga fordringar		62	31 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	323 437	158 254
Avräkningskonto förvaltare		0	-3
Summa kortfristiga fordringar		323 499	179 983
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 867 547	1 593 657
Summa kassa och bank		2 867 547	1 593 657
Summa omsättningstillgångar		3 191 046	2 773 640
SUMMA TILLGÅNGAR		453 942 223	453 500 973

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
--------------	---	--	--

Bundet eget kapital

Insatskapital		345 519 000	345 519 000
Föreningens fond för yttre underhåll		837 032	529 517
Summa bundet eget kapital		346 356 032	346 048 517

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 948 125	1 574 649
Årets resultat		261 239	680 991
Summa fritt eget kapital		2 209 364	2 255 640

Summa eget kapital		348 565 396	348 304 157
---------------------------	--	--------------------	--------------------

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	1 007 097	545 294
Skatteskulder		72 892	65 775
Övriga skulder		0	136 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 296 838	1 449 021
Summa kortfristiga skulder		2 376 827	2 196 816

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		453 942 223	453 500 973
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		106 000 000	106 000 000
------------------------	--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "P.L.", and several smaller initials and marks.

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. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är X kr.

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

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Bredbandsavgifter	305 900	305 520
Utdelning samfällighet, fjärrvärme SFF	290 949	-27 009
Intäkt gästlägenhet	42 000	44 000
	638 849	322 511

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Reparationer hiss	2 668	4 336
Hiss, besiktning	12 594	8 719
Hiss, larm och serviceavtal	96 248	95 388
Löpande reparationer	548 214	61 603
Reparationer ventilation	8 416	0
Trädgårdskostnader	0	4 070
Reparationer tvättst	2 648	7 120
	670 788	181 236

3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	56 732	56 321
Trädgårdsskötsel	119 339	15 883
Snöröjning/sandning	31 560	90 512
El	330 084	308 375
Uppvärmning	798 378	819 479
Vatten	156 955	191 655
Sophämtning	144 901	122 952
Fastighetsförsäkring	60 130	58 548
Bredband/ Kabel tv	352 439	329 810
Lokalhyra	1 400	0
Förbrukningsinventarier	19 163	60 276
Förbrukningsmaterial	4 747	11 665
Städning Entreprenad	149 150	134 293
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 063	67 741
Städning utöver avtal	4 332	6 043
Självrisk	14 400	2 500
Försäkringsersättnin	-209 510	0
Container/tippavgift	10 427	0
	2 055 690	2 276 053

Handwritten signatures and initials:
C
AK
RV

4 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	4 629	4 940
Telefon & porto	11 646	13 788
Webbsidan årskostnad	5 649	888
Revisionsarvode	14 896	13 688
Arvode ekonomisk förvaltning	73 440	120 481
Övriga administrationskostnader	14 782	17 529
Bankkostnader	4 569	6 611
Föreningsavgifter	1 800	1 800
Övr främmande tjänst	2 344	16 113
Kronofogdeavgifter	0	-1 280
Advokat- o rättegkos	21 969	0
Gåvor	855	0
	156 579	194 558

5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	85 604	73 460
Sociala kostnader arvode	26 897	23 081
Utbildning	0	6 750
	112 501	103 291

6 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	308 620 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 620 000	308 620 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-622 667	-346 667
Årets avskrivningar	-276 000	-276 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 667	-622 667
Utgående balans	307 721 333	307 997 333
Taxeringsvärden byggnader	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärden mark	49 600 000	49 600 000
	190 600 000	190 600 000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

7 Energibesparande åtgärder

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	315 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 625	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-15 781	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 781	0
Utgående balans	299 844	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	57 568	54 896
Bredband	90 987	89 944
Årskostnad webbsida NIC SE och Brf Net	4 354	4 536
Serviceavtal hiss	23 990	24 278
Upplupna räntebidrag	0	7 603
NKG Fastighetsskötsel	4 001	4 001
Upplupen intäkt Filmstaden SFF vinstutdelning	30 000	-27 004
Upplupen intäkt Filmstaden SFF- fjärrvärme	87 568	0
UBC Ekonomisk Förvaltning	24 969	0
	323 437	158 254

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 519 000	529 517	1 574 649	680 991
Disposition av föregående års resultat:		307 515	373 476	-680 991
Årets resultat				261 239
Belopp vid årets utgång	345 519 000	837 032	1 948 125	261 239

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

10 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
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 2012-05-03, ränta 4,78%	20 000 000	20 000 000
Swedbank, rörlig ränta	23 000 000	23 000 000
	103 000 000	103 000 000

11 Leverantörsskulder

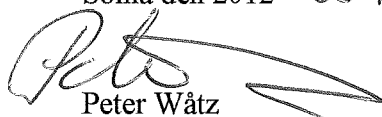
	2011-12-31	2010-12-31
Leverantörsskuld	757 097	295 294
Innehållna medel på entreprenaden	250 000	250 000
	1 007 097	545 294

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Snöröjning/sandning	0	44 000
El	0	26 141
Uppvärmning	17 688	162 615
Sophämtning	1 064	395
Reparationer	9 579	6 568
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	622 960	619 400
Förskottsbetalda intäkter	618 309	574 008
Bankkostnader	0	894
Städning enligt avtal	12 238	0
	1 296 838	1 449 021

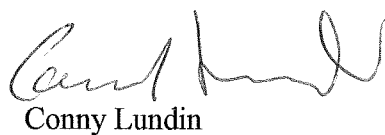
Solna den 2012 - 03-12


Peter Wätz



Mi Eriksson


Ann-Sofie Norén


Jens Dahlin


Conny Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2012


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rival, org.nr 769614-0222

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rival för år 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 3 april 2012



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor