



Årsredovisning

för

Brf Rival

769614-0222

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Rival, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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.

Byggeförsäkring 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.

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.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen har fem fastighetslån hos Swedbank som uppgick till 103 000 000 kr den 31 december 2012. 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.

Yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med minst 30 kr per kvm bostadsarea och år.

Föreningsfrågor

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2012 till 223 (223) fördelat på 134 lägenheter.

Under året har 19 (22) överlåtelser skett till ett genomsnittspris kr 41 748/kvm (44 837).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft fortsatta samtal med Skanska ang. garantiåtgärder som ännu inte åtgärdats. Det återstår fortfarande ett antal åtgärder som kommer att utföras under våren 2013.

Föreningen har under året tecknat avtal med en ny leverantör av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, Driftia Förvaltning AB.

Föreningen har också förlängt snöskottningsavtalet med Solna stad över säsongen 2012/2013.

Föreningen har under året lagt upp en gemensam e-postadress för mail till styrelsen: styrelsen@brf-rival.se

Under året började vi också med matavfallsinsamling på frivillig basis. Drygt ett 50-tal hushåll (ca 40%) är igång med att sortera sitt matavfall.

En container för grovavfall ställdes upp under ett veckoslut utanför Viktor Sjöströms väg 7.

Golven i våra två soprum har målats.

Under året har rengöring av fläktar och kontroll av temperaturreglering genomförts.

Trädgårdsbesiktning har genomförts tillsammans med vår entreprenör Idrotts- och trädgårdsanläggningar som också genomfört beskärning av buskar och träd på gården.

Efter klagomål från boende med uteplats fattade styrelsen beslut om förbud mot fotbollsspel på innergården. Förutom störningar för boende med uteplats fattades beslutet av omsorg för våra planteringar, inte minst gräsmattorna samt fönster och fasader.

Löpande uppdatering av föreningens hemsida med bl.a. information från styrelsen.

Gästlägenheten har under året haft en beläggning på 53%.

Styrelsens budget för 2013 innebar inga avgiftshöjningar.

Föreningen startade under hösten, tillsammans med vår administrativa förvaltare UBC, med elektronisk fakturahantering.

Under året genomfördes en cykelrensning i våra cykelrum och andra utrymmen. Ett antal cyklar är nu under förvaring i avvaktan på en ägare. Cyklar som inte efterfrågats senast den sista maj 2013 kommer att slängas.

Föreningen införskaffade för första gången i föreningens historia och till mångas glädje en julgran på gården.

Upphandling av ny bredbands-, TV- och telefonileverantör påbörjades.

Viktiga händelser 2013

Teckna avtal med ny bredbands-, TV- och telefonileverantör under första kvartalet 2013. Start för ny leverantör blir den 1 juni 2013.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2012 haft följande sammansättning:

Mi Eriksson	Ledamot	Ordförande
Jens Dahlin	Ledamot	Vice Ordförande
Ann-Sofie Norén	Ledamot	Sekreterare
Conny Lundin	Ledamot	
Denny Bergström	Ledamot	
Anders Offerlind	Suppleant	
Elisabeth Tengborn	Suppleant	
Helena Engnér Aili	Suppleant	
Karin Högberg	Suppleant	

Valberedningen har bestått av Peter Wätz, Andrew Pryke, Tarek Touma och Håkan Lampa
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

Föreningens stadgar

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

Handwritten signatures and initials:
A
dk
cl
m

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 901 849
årets vinst	221 439
	2 123 288

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	307 515
i ny räkning överföres	1 815 773
	2 123 288

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

Handwritten signatures and initials:
A
B
C
D
E

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	7 584 369	7 589 937
Övriga rörelseintäkter	2	865 169	332 949
Summa nettoomsättning		8 449 538	7 922 886
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-92 158	-366 836
Driftskostnader	4	-3 132 853	-2 359 642
Administrationskostnader	5	-179 302	-156 579
Styrelsearvoden och sociala kostnader	6	-105 606	-112 501
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-36 445	-36 446
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 546 364	-3 032 004
Avskrivning byggnad		-309 519	-276 000
Avskrivningar övrigt		-15 781	-15 781
Summa avskrivningar		-325 300	-291 781
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 577 874	4 599 101
Ränteintäkter		54 016	53 615
Räntebidrag		0	214 179
Räntekostnader		-4 409 393	-4 604 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 058	-702
Summa kapitalnetto		-4 356 435	-4 337 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 439	261 239
ÅRETS RESULTAT		221 439	261 239

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	307 411 814	307 721 333
Energibesparande åtgärder	8	284 063	299 844
Mark		142 730 000	142 730 000
Summa materiella anläggningstillgångar		450 425 877	450 751 177
Summa anläggningstillgångar		450 425 877	450 751 177
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		20 013	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	388 823	323 437
Summa kortfristiga fordringar		408 836	323 499
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		788 604	2 867 547
Summa kassa och bank		788 604	2 867 547
Summa omsättningstillgångar		3 197 440	3 191 046
SUMMA TILLGÅNGAR		453 623 317	453 942 223

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		345 519 000	345 519 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 144 547	837 032
Summa bundet eget kapital		346 663 547	346 356 032
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 901 849	1 948 125
Årets resultat		221 439	261 239
Summa fritt eget kapital		2 123 288	2 209 364
Summa eget kapital		348 786 835	348 565 396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	103 000 000	103 000 000
Summa långfristiga skulder		103 000 000	103 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		202 573	757 097
Skatteskulder		72 892	72 892
Övriga skulder		276 831	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 284 186	1 296 838
Summa kortfristiga skulder		1 836 482	2 376 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		453 623 317	453 942 223
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.

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 Årsavgifter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder (inkl bredband 2012)	7 584 369	7 284 037
Hysesintäkt bredband	0	305 900
	7 584 369	7 589 937

2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Utdelning Filmstaden SFF	167 667	290 949
Intäkt gästlägenhet	53 400	42 000
Debitering uppvärmning Filmstaden SFF garage	89 081	0
Debiterad el	555 021	0
	865 169	332 949

3 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer	71 887	548 214
Självrisker	0	14 400
Försäkringsersättningar	0	-209 510
Reparation tvättstuga	10 011	2 648
Reparation ventilation	0	8 416
Reparation hissar	10 260	2 668
	92 158	366 836

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

4 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	61 727	67 795
Trädgårdsskötsel	119 277	119 339
Snöröjning/sandning	38 569	31 560
Städning	149 945	153 482
Hiss besiktning	4 844	12 594
Hiss larmavtal	97 379	96 248
Gemensamhetsanläggning 1	34 390	0
Fastighetsel *)	843 343	330 084
Fjärrvärme *)	997 120	798 378
Avfallshantering	142 340	144 901
Container/tippavgift	3 598	10 427
Fastighetsförsäkring	63 010	60 130
Kabel-tv	368 088	352 439
Hyra för kontorslokal	900	1 400
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	38 401	23 910
Vatten- och avlopp	169 922	156 955
	3 132 853	2 359 642

*) Bruttoredovisning. Korrigeras av konto 3122, 3132

5 Administrationskostnader	2012	2011
Kreditupplysning	1 981	4 629
Webbsidan	5 158	5 648
Telefon/porto	8 587	11 646
Revisionsarvode extern revisor	14 688	14 896
Föreninggemensamma aktiviteter (julbord)	6 000	0
Förvaltning grundavtal	99 876	73 440
Förvaltning extradebiteringar	6 281	0
Övriga förvaltningskostnader	11 018	14 782
Bankkostnader	5 362	4 569
Advokat- och rättegångskostn	0	21 969
Övriga externa tjänster	18 551	2 345
Medlem/föreningsavg, avdragsg	1 800	1 800
Lämnade bidrag och gåvor	0	855
	179 302	156 579

6 Styrelsearvoden och sociala kostnader	2012	2011
Styrelsearvode	80 358	85 604
Sociala avgifter på arvoden	25 248	26 897
	105 606	112 501

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

7 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
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	-898 667	-622 667
Årets avskrivningar	-309 519	-276 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 208 186	-898 667
Utgående balans	307 411 814	307 721 333
Taxeringsvärden byggnader	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärden mark	49 600 000	49 600 000
	190 600 000	190 600 000

8 Energibesparande åtgärder

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	315 625	0
Inköp	0	315 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 625	315 625
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 781	0
Årets avskrivningar	-15 781	-15 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 562	-15 781
Utgående balans	284 063	299 844

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a checkmark and several illegible signatures.

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	59 870	57 568
Kabel TV/bredband	92 022	90 987
Årskostnad webbsida	4 421	4 354
Serviceavtal hiss	24 909	23 990
Fastighetsskötsel	0	4 001
Upplupen intäkt Filmstaden SFF vinstutdelning	80 000	30 000
Upplupen intäkt Filmstaden SFF- fjärrvärme	96 157	87 568
Ekonomisk Förvaltning	27 844	24 969
Upplupna ränteintäkter	3 600	0
	388 823	323 437

10 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 519 000	837 032	1 948 125	261 239
Disposition av föregående års resultat:		307 515	-46 276	-261 239
Årets resultat				221 439
Belopp vid årets utgång	345 519 000	1 144 547	1 901 849	221 439

11 Skulder till kreditinstitut	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank 2755359508, ffd 2015-08-12, ränta 4,93%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 2755359466, ffd 2013-08-12, ränta 4,90%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 2755359441, ffd 2019-05-24, ränta 3,65%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 2755359409, ffd 2014-12-19, ränta 4,78%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 890113757269919, rörlig 3 månaders ränta	23 000 000	23 000 000
	103 000 000	103 000 000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'AN' and 'ch'.


12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförvaltning	6 739	0
El	90 620	0
Fjärrvärme	159 989	17 688
Sophämtning	1 136	1 064
Reparationer	2 525	9 579
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	578 233	622 960
Förskottsbetalda intäkter	418 421	618 309
Trädgårdskostnader	8 100	0
Städning enligt avtal	0	12 238
K Högberg (dec lön/avgift)	-1 466	0
Upplupna styrelsearvoden	4 889	0
	1 284 186	1 296 838


Solna den 2013 - 03-06


Mi Eriksson



Ann-Sofie Norén


Jens Dahlin


Conny Lundin


Denny Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2013


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rival för år 2012.

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 Brf Rivals finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rival för år 2012.

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 revisionsmed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 mars 2013

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor