

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Rival

769614-0222

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Poster inom linjen	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rival, 769614-0222 får härmed avge årsredovisning för 2013.

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 fastighetsinnehav

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 19 i Solna kommun.

Föreningen består av 134 bostadslägenheter i två flerbostadshus. Husen består av 4-8 våningsplan, totalt 9 trapphus innehållande bland annat undercentral, förråd och soprum.

Lägenhetsfördelning:

Storlek	Antal	Procent	fördelning
1 RoK	5	4%	
1,5 RoK	24	18%	
2 RoK	20	15%	
3 RoK	42	31%	
3,5 RoK	1	1%	
4 RoK	35	26%	
5 RoK	3	2%	
6 RoK	4	3%	

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

Byggsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark. Föreningens hus är fullvärdesförsäkrade 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.

2
AK

HA

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen har fem fastighetslån hos Swedbank som uppgick till 100 600 000 kr den 31 december 2013.

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 värdeår 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 för Filmstaden 19 var vid räkenskapsårets utgång 277 000 000 kr, varav byggnadsvärdet utgjorde 177 000 000 kr och markvärdet 100 000 000 kr. För andelen i GA:1 var taxeringsvärdet 3 528 661 kr (22,9% av 15 409 000 byggnadsvärde)

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 2013 till 222 (223) fördelat på 134 lägenheter.

Under året har 22 (19) överlåtelse skett till ett genomsnittspris kr 46 922/kvm (41 748).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft fortsatta samtal med Skanska ang. garantiåtgärder som ännu inte åtgärdats. Nu återstår endast ett ärende som ska vara klart våren 2014.

Föreningens kredit på vårt bankkonto har minskats ner från 3 000 000 kr till 300 000 kr och två av våra lån har under året lagts om, en amorteringsplan har lagts upp med en amortering på vårt rörliga lån med 400 000 kr per år. I samband med omläggning av ett av våra lån med fast ränta gjordes även en amortering på 2 000 000 kr.

Styrelsens budget för 2014 innebar inga avgiftshöjningar.

Föreningen har under året tecknat avtal med ny leverantör av TV, Bredband och telefoni, Com Hem AB med start från juni 2013 och med ny leverantör av ekonomisk förvaltning, Daniel Klasson Fastighets AB med start och övertagande från januari 2014. Snöskottningsavtalet med Solna stad är förlängt över säsongen 2013/2014.

För att bättre hitta i källargångar har också nya skyltar tagits fram och satts upp.

Kontroll av alla rökluckor har gjorts under året.

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

Den årliga trädgårdsbesiktning genomfördes tillsammans med vår entreprenör Idrotts- och trädgårdsanläggningar som också genomfört beskärning av buskar och träd på gården.

Löpande uppdatering av föreningens hemsida med bl a information från styrelsen och utskick av informationsbrev via e-mail har gjorts efter varje styrelsemöte.

Tvättstugan bokas från och med juni via hemsidan.

Gästlägenheten har under året haft en beläggning på 58%.

Garagehanteringen gällande köhantering, kontraktskrivning och utlämning/återlämning av fjärrkontroller och brickor för inpassering har upphandlats av Samfälligheten från DKF och börjar gälla från januari 2014.

Ett antal avlopp har behövts spolats under året p g a stopp och dålig avrinning.

Viktiga händelser 2014

Tecknat avtal med Råsunda Lås AB för hantering av våra nycklar så from februari 2014 kan vi vända oss dit för nya nycklar både för föreningen och för lägenhetsnycklar.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2013. 42 st röstberättigade deltog.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled '3' and the initials 'AK' and 'TR'.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-15:

Mi Eriksson	Ledamot	Ordförande & Ekonomiansvarig
Jens Dahlin	Ledamot	Vice Ordförande
Karin Högberg	Ledamot	Sekreterare
Helena Engnér Aili	Ledamot	
Denny Bergström	Ledamot	
Ulla Arvidsson	Suppleant	
Catarina Berglund	Suppleant	
Anders Offerlind	Suppleant	

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av två ledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Wätz, Tarek Touma och Conny Lundin.

Möten

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda möten varav 1 st var konstituerande samt årsmötet den 15 april 2013.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie
Auktoriserad revisor	
KPMG Bohlins AB	

Föreningens stadgar

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

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 818 824
årets resultat	487 340
Totalt	2 306 164
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	307 515
balanseras i ny räkning	1 998 649
Summa	2 306 164

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapens slut framgår av följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter		7 587 156	7 584 369
Övriga rörelseintäkter	1	1 160 654	865 169
		<u>8 747 810</u>	<u>8 449 538</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-106 107	-92 158
Driftkostnader	3	-3 378 381	-3 132 853
Administrationskostnader	4	-199 534	-179 302
Styrelsearvoden och sociala kostnader	5	-145 861	-105 606
Fastighetskatt		-57 067	-36 445
Avskrivningar	6	-372 033	-325 300
Rörelseresultat		<u>4 488 827</u>	<u>4 577 874</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	30 653	54 016
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-4 032 140	-4 410 451
Resultat efter finansiella poster		<u>487 340</u>	<u>221 439</u>
Resultat före skatt		<u>487 340</u>	<u>221 439</u>
Årets resultat		<u>487 340</u>	<u>221 439</u>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	450 053 844	450 425 877
		<u>450 053 844</u>	<u>450 425 877</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>450 053 844</u>	<u>450 425 877</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		36 817	20 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>573 294</u>	<u>388 823</u>
		610 111	408 836
Kassa och bank		<u>1 151 086</u>	<u>2 788 604</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 761 197</u>	<u>3 197 440</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>451 815 041</u>	<u>453 623 317</u>

3
AB
104

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 452 062	1 144 547
Inbetalda insatser		345 519 000	345 519 000
		346 971 062	346 663 547
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 818 824	1 901 849
Årets resultat		487 340	221 439
		2 306 164	2 123 288
Summa eget kapital		349 277 226	348 786 835
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	100 200 000	102 600 000
		100 200 000	102 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223 120	202 573
Skatteskulder		93 512	72 892
Övriga skulder		650 000	676 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 371 183	1 284 186
		2 337 815	2 236 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		451 815 041	453 623 317

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	106 000 000	106 000 000
Summa	106 000 000	106 000 000

Övriga ställda panter och säkerheter

	inga	inga
--	------	------

Summa

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	inga	inga
Summa	-	-

TEA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	487 340	221 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	375 084	325 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	862 424	546 739
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-201 275	-85 337
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 333	-540 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	762 482	-78 943
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 400 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 400 000	-
Årets kassaflöde	-1 637 518	-78 943
Likvida medel vid årets början	2 788 604	2 867 547
Likvida medel vid årets slut	1 151 086	2 788 604

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Progressiv, 100 år
-Energibesparande åtgärder	10%

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

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar. BFN har samtidigt aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om 30 kr/kvm/Boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
El	795 433	555 021
Uppvärmning Garage, Filmstadens SFF	99 624	89 081
Övernattnings-/gästlägenhet	57 000	53 400
Utdelning Filmstadens SFF	208 597	167 667
Summa	1 160 654	865 169

Not 2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	85 078	71 887
Reparation tvättstuga	8 701	10 011
Reparation hissar	10 513	10 260
Underhåll av gemensamma utrymmen	1 815	-
Summa	106 107	92 158

Not 3 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	219 894	61 727
Trädgårsskötsel	133 913	119 277
Snöröjning/sandning	27 500	38 569
Städning	158 623	149 945
Hiss besiktning	8 831	4 844
Hiss serviceavtal	98 633	97 379
Övriga serviceavtal	11 279	-
Gemensamhetsanläggning 1	34 390	34 390
Fastighetsel	882 668	843 343
Fjärrvärme	1 018 336	997 120
Vatten och avlopp	178 588	169 922
Avfallshantering	133 894	142 340
Container/tippavgift	6 162	3 598
Fastighetsförsäkring	65 696	63 010
Kabel-tv	366 954	368 088
Hyra för kontorslokal	940	900
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	32 080	38 401
Summa	3 378 381	3 132 853

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 4 Administrationskostnader

	2013	2012
Kreditupplysning	4 774	1 981
Inkasso och KFM-avgifter	13 439	-
Telefoni	2 008	2 067
Hemsida	5 562	5 158
Porto	9 996	6 520
Revisionsarvode extern revisor	14 688	14 688
Kostnader för styrelsemöten	14 120	6 000
Ekonomisk förvaltning grundavtal	103 000	99 876
Ekonomisk förvaltning extradebiteringar	5 521	6 281
Övriga förvaltningskostnader	3 996	11 018
Bankkostnader	5 229	5 362
Övriga externa tjänster	15 950	18 551
Medlem/föreningsavgift	-	1 800
Lämnade bidrag och gåvor	1 251	-
	199 534	179 302

Not 5 Löner, arvoden och andra ersättningar

	2013	2012
Löner och andra ersättningar:		
Arvoden boendestyrelse	111 891	80 358
Övriga anställda	-	-
Totala löner och ersättningar	111 891	80 358
Sociala avgifter	33 970	25 248
Pensionskostnader	-	-
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	145 861	105 606

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader	340 471	309 519
Energibesparande åtgärder	31 562	15 781
Summa	372 033	325 300

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter, bankkonton	30 653	53 795
Övriga ränteintäkter	-	220
Summa	30 653	54 015

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader långfristiga skulder	4 031 640	4 409 393
Räntekostnader, skattekontot	500	547
Övriga räntekostnader	-	511
Summa	4 032 140	4 410 451

OK
LEA

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	451 665 625	451 665 625
-Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 665 625	451 665 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 239 748	-914 448
-Årets avskrivning enligt plan	-372 033	-325 300
	-1 611 781	-1 239 748
Redovisat värde vid årets slut	450 053 844	450 425 877
Varav byggnader	307 323 844	307 695 877
Varav mark	142 730 000	142 730 000
Summa	450 053 844	450 425 877
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till		
Taxeringsvärde byggnader	177 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde mark	100 000 000	49 600 000
Summa	277 000 000	190 600 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen intäkt, El	166 320	-
Upplupen intäkt, Värme, Filmstaden SFF	99 624	96 157
Upplupen intäkt, Vinstutdelning, Filmstaden SFF	120 000	80 000
Fastighetsförsäkring	64 081	59 870
Kabel-tv/Bredband	78 390	92 022
Webbsida	4 354	4 421
Serviceavtal hiss	24 575	24 909
Ekonomisk förvaltning	-	27 844
Elavläsningskostnad	15 950	-
Upplupna ränteintäkter	-	3 600
	573 294	388 823

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	345 519 000	1 144 547	1 904 899	221 439
Disposition av föregående års resultat		307 515	-86 075	-221 439
Årets resultat				487 340
Vid årets slut	345 519 000	1 452 062	1 818 824	487 340

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid (tom)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Swedbank 940-9	4,78	2014-12-19	20 000 000	20 000 000
Swedbank 944-1	3,65	2019-05-24	20 000 000	20 000 000
Swedbank 946-6	3,84	2023-05-25	18 000 000	20 000 000
Swedbank 950-8	4,93	2015-08-12	20 000 000	20 000 000
Swedbank 991-9	-	-	-	23 000 000
Swedbank 650-9	2,05	2014-06-28	22 600 000	-
Summa			100 600 000	103 000 000
Varav kortfristig del			400 000	-
Varav långfristig del			100 200 000	103 000 000
Summa			100 600 000	103 000 000

<i>Förfaller</i>	<i>Inom 1 år</i>	<i>Inom 2 - 5 år</i>	<i>Senare än 5 år</i>	<i>Total</i>
Amortering	400 000	1 600 000	98 600 000	100 600 000

Not Övriga skulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Innehållna medel entreprenaden	250 000	250 000
Skatt och Sociala avgifter på lön/arvode	-	26 831
Kortfristig del av fastighetslån	400 000	400 000
Summa	650 000	676 831

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Räntekostnader	541 849	578 233
Förutbetalda årsavgifter/hyror	571 804	418 421
Löner och arvoden	18 000	4 889
Sociala avgifter	5 650	-
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fastighetsförvaltning	-	6 739
EI	92 588	90 620
Värme	123 272	159 989
Sophämtning	2 553	1 136
Reparationer	-	2 525
Trädgårdskostnader	-	8 100
K. Högberg (dec lön/avgift)	-	-1 466
UC (Kreditupplysningar)	467	-
	1 371 183	1 284 186

Handwritten signature and initials

Underskrifter

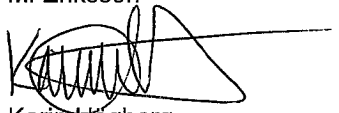
Stockholm 2014-04-22



Mi Eriksson



Jens Dahlin



Karin Högberg



Helena Egnér Alli



Denny Bergström

Min
år revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2014
~~KEMO BOLLNÄS AB~~



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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

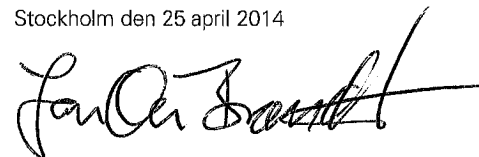
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 25 april 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror. Förvaltningsberättelsen eller verksamhetsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen, etc.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. värdeminskning på inventarier och avsättningar i fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust i annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller balanseras, d.v.s. överförs till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt samt föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll. Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med byggnader och eventuell mark.

Omsättningstillgångar

Ej anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i rena pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas i pengar.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, tomträttsavgäld etc.). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande samt avgälder.

Fond för underhåll

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t.ex. målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter, avsätts medel till en särskild fond. Avsättningens storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

Bostadsrättsinnehavaren betalar: Insats

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättsinnehavaren en insats till föreningen. Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt, skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

Upplåtelseavgift

När det förflutit en månad, efter det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten som bostadsrätt, har föreningen rätt att ta ut en extra avgift som högst får uppgå till den i räntelagen angivna räntan på insatsen. När sex månader förflutit gäller fri prissättning. Skillnaden mellan insatsen och det erhållna priset rubriceras som upplåtelseavgift.

Årsavgift

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll och räntor betalar bostadsrättsinnehavarna en avgift som benämns som årsavgift. Betalningen sker, så gott som undantagslöst, månatligen och i förskott.