

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Rival**  
769614-0222

Räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

Brf  
**RIVAL**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	12-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rival, 769614-0222 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### **Föreningens fastighetsinnehav**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 19 i Solna kommun, och 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.

##### **Byggnadsår och ytor**

Fastighetens värdeår är 2007 samt 2008. Tomtens areal 5194 kvm, bostadsarea 10250,5 kvm fördelat på 134 st lägenheter.

##### **Försäkringar**

Byggeförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark. Föreningens hus är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa AB.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt och fördelningen är:

1 rok, 5 st  
1,5 rok, 24 st  
2 rok, 20 st  
3 rok, 42 st  
3,5 rok, 1  
4 rok, 35 st  
5 rok, 3 st  
6 rok, 4 st

Lokaler: 0 st

##### **Medlemmar**

Medlemslägenheter: 134 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelser under året: 19 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st.

### **Styrelsen**

Mi Eriksson, Ordförande  
Helena Egnér Aili, Sekreterare  
Denny Bergström, Ledamot  
Conny Lundin, Ledamot  
Ulla Arvidsson, Ledamot

Catarina Berglund, Suppleant  
Ulla Gistgård, Suppleant  
Frida Rastbäck, Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Jan-Ove Brandt, Ordinarie

### **Valberedning**

Jens Dahlin och Anders Offerlind

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12.

### **Skatter och avgifter**

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1217 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. För Filmstaden 19 blir avgiften för 2014, 81539 kr. För lokaldelen gäller 0,1% av taxeringsvärdet vilket för föreningens andel i GA:1 för 2014 blir 35286 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

## ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

### **Viktigare händelser under verksamhetsåret 2014**

Styrelsens budget för 2014 innebar inga avgiftshöjningar.

Under året har vi lagt om ett av våra lån där vi nu har rörlig ränta och en amorteringsplan med en amortering på 400 000 kr per år. Detta gör att vi nu amorterar 800 000 kr per år på våra lån.

Föreningen har under året tecknat nytt avtal med Råsunda Lås AB för hantering av nycklarna och Fortum för vårt gemensamma elavtal. Snöskotningsavtalet med Solna stad är förlängt över säsongen 2014/2015.

I samarbete med Fastighetsägarna AB har en underhållsplan upprättats.

Sotning och brandskyddskontroll är gjord, och även kontroll av alla rökluckor.

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. Den bildade Gårdsguppen har haft ett antal aktiviteter, under våren gårdssopning och plantering i inköpta pallkragar och under hösten har buskar, vresrosor mm borttagits och lökar planterats.

Ny plats för cyklar på gården har färdigställts och cykelställ inköpts. En rensning av cyklar i cykelförråden är också gjord.

En tvättmaskin är inköpt och installerad för Städpulsens räkning för tvätt av moppar, detta har gjort att föreningen fått ned årskostnaden, och i samband med det utökat avtalet med lite tjänster som tidigare var tilläggstjänster, grovstädning av tvättstugan och maskinrengöring på bottenplanet i gångarna från garaget.

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

Vi har lagt till ett förbud mot kamphundar i våra ordningsregler.

Ett första möte där styrelsen bjöd in nyinflyttade under året har genomförts med väldigt positiva reaktioner, detta kommer bli en återkommande aktivitet för styrelsen.

Gästlägenheten har under året haft en beläggning på 56%, det har inhandlats speglar, pall och extra stolar. Och ny soffklädsel och sängkläder ordentligt tvättade.

Under året har utbyte av fjärrkontroller och registrering av inpasseringsbrickor till garaget gjorts.

Ett antal styrelsemedlemmar har deltagit i Swedbanks styrelseutbildning.

### **Viktiga händelser 2015**

Styrelsens budget för 2015 innehåller 3% avgiftshöjning.

Nytt avtal tecknat med Hissbesiktningar i Sverige AB för våra årliga hissbesiktningar.

Spolningar av alla stammar kommer att ske under 2015.

## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 827 605	8 747 810	8 449 538	7 922 886
Resultat efter finansiella poster	-1 518 464	487 340	221 439	261 239
Soliditet, %	77	77	77	77
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	741	740	740	740
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 775	9 814	10 048	10 048
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	86	86	82	32
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	97	99	97	78
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	19	17	17	15
Kapitalkostnad/kvm bostadsrättsyta	368	393	430	430

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 998 648
årets resultat	-1 518 464
Totalt	480 184
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	307 515
balanseras i ny räkning	172 669
Summa	480 184

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

3  
AK

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 827 605	8 747 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 827 605</b>	<b>8 747 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	2	-3 798 046	-3 526 744
Övriga externa kostnader	3	-229 012	-214 342
Personalkostnader	4	-90 470	-145 861
Avskrivningar	5	-2 561 032	-372 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 678 560</b>	<b>-4 258 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 149 045</b>	<b>4 488 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		94 600	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 777	30 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 770 886	-4 032 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 667 509</b>	<b>-4 001 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 518 464</b>	<b>487 343</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 518 464</b>	<b>487 343</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 518 464</b>	<b>487 340</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	447 492 812	450 053 844
Summa materiella anläggningstillgångar		447 492 812	450 053 844
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		447 492 812	450 053 844
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses och avgiftsfordringar		1 572 336	-
Övriga fordringar		-	36 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	592 672	573 294
Summa kortfristiga fordringar		2 165 008	610 111
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 931 055	1 151 086
Summa kassa och bank		1 931 055	1 151 086
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 096 063	1 761 197
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		451 588 875	451 815 041

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 519 000	345 519 000
Yttre reparationsfond		1 759 577	1 452 062
Summa bundet eget kapital		347 278 577	346 971 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 998 648	1 818 824
Årets resultat		-1 518 464	487 340
Summa fritt eget kapital		480 184	2 306 164
<b>Summa eget kapital</b>		347 758 761	349 277 226
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	9	99 400 000	100 200 000
Summa långfristiga skulder		99 400 000	100 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	9	800 000	400 000
Leverantörsskulder		291 404	223 120
Skatteskulder		173 891	93 512
Övriga skulder		250 000	250 000
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 914 819	1 371 183
Summa kortfristiga skulder		4 430 114	2 337 815
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		451 588 875	451 815 041

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	106 000 000	106 000 000
Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	106 000 000	106 000 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

  




## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 518 464	487 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 561 032	375 084
	<u>1 042 568</u>	<u>862 424</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 042 568</b>	<b>862 424</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 554 897	-201 275
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 692 298	101 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 179 969</b>	<b>762 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-2 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-2 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>779 969</b>	<b>-1 637 518</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 151 086</b>	<b>2 788 604</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 931 055</b>	<b>1 151 086</b>

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt eventuellt placeringskonto hos DKF AB in i de likvida medlen.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Detta medför att avskrivningarna för år 2014 och framåt är väsentligt högre än tidigare år, då man tidigare tillämpat progressiv avskrivning.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Arsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	7 594 806	7 587 156
El, garage	76 640	95 638
El, bostäder	734 092	699 798
Uppvärmning, garage	99 000	99 624
Övernattnings-/gästlägenhet	63 900	57 000
Övriga intäkter	259 167	208 594
	<b>8 827 605</b>	<b>8 747 810</b>

### Not 2 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel - grundavtal	144 819	158 620
Fastighetsskötsel - utöver avtal	84 848	61 274
Trädgårdsskötsel - grundavtal	40 778	133 913
Trädgårdsskötsel - utöver avtal	4 160	-
Snöröjning/sandning	20 000	27 500
Städkostnader - grundavtal	163 580	158 623
Städkostnader - utöver avtal	6 543	-
Gemensamhetsanläggning	34 390	34 390
Yttre reparationer	1 589	85 078
Reparation tvättstuga	5 605	10 516
Reparationer Hiss	97 284	10 513
Besiktning Hiss	8 944	8 831
Serviceavtal Hiss	99 266	98 633
Övriga serviceavtal	-	7 760
Bevakning/utryckning/jour	-	3 519
Underhåll fastigheter	94 471	-
Underhåll ventilation	79 625	-
Trädgårdskostnader	175 859	-
Övriga driftskostnader	112	-
El fastighet	885 530	882 668
Uppvärmning	994 586	1 018 336
Vatten	194 637	178 588
Sophämtning	128 171	133 894
Container/tippavgift	6 360	6 162
Fastighetsförsäkring	70 198	65 696
Inkasso/KFM-kostnader	442	18 210
Kabel-TV	339 424	366 954
Fastighetsskatt	116 825	57 066
	<b>3 798 046</b>	<b>3 526 744</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Lokalhyra	-	940
Förbrukningsinventarier	5 001	-
Förbrukningsmaterial	508	32 081
Frakt/transport	288	-
Kreditupplysning	1 897	-
Fast telefoni	3 559	2 008
Hemsida	5 480	5 562
Porto	584	9 996
Revisionsarvode	16 692	14 688
Ekonomisk förvaltning	170 592	124 471
Övriga förvaltningskostnader	18 260	18 116
Bankavgifter	4 583	5 229
Övriga kostnader	1 568	1 251
	<b>229 012</b>	<b>214 342</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2014	2013
Män	-	-
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar	-	-
Styrelse och internrevisor	70 800	111 891
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	19 670	33 970
<b>Totalt</b>	<b>90 470</b>	<b>145 861</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014	2013
Byggnader	2 561 032	372 033
<b>Summa</b>	<b>2 561 032</b>	<b>372 033</b>

Från och med 2014 tillämpas regelverket K2 vilket innebär att föreningen från och med 2014 också tillämpar rak avskrivning på byggnaden. Tidigare har föreningen tillämpat progressiv avskrivning vilket förklarar den stora förändringen mellan åren.

## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	451 665 625	451 665 625
	451 665 625	451 665 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 611 781	-1 239 748
-Årets avskrivning enligt plan	-2 561 032	-372 033
	-4 172 813	-1 611 781
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>447 492 812</b>	<b>450 053 844</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<del>285 460 000</del> 142 730 000	<del>285 460 000</del> 142 730 000
Taxeringsvärde byggnad	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark	100 000 000	100 000 000
	<b>277 000 000</b>	<b>277 000 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
El, garage	22 500	102 664
El, bostäder	152 000	63 656
Värme, garage	99 000	99 624
Vinstfördelning Filmstadens SFF	120 000	120 000
Serviceavtal hiss	25 542	24 575
Försäkring	67 285	64 081
Hemsida	4 354	4 354
Kabel-TV/Bredband	86 040	78 390
Elavläsningskostnad	15 951	15 950
	<b>592 672</b>	<b>573 294</b>

### Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	345 519 000	-	1 452 062	1 818 824	487 340
Disposition av fg års resultat			307 515	179 825	-487 340
Årets resultat					-1 518 464
<b>Vid årets slut</b>	<b>345 519 000</b>	<b>-</b>	<b>1 759 577</b>	<b>1 998 649</b>	<b>-1 518 464</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank 940-9	1,36%	2015-03-28	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	18 000 000
Swedbank 950-8	4,93%	2015-08-12	20 000 000	20 000 000
Swedbank 650-9	1,39%	2015-03-28	22 200 000	22 600 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>100 200 000</b>	<b>100 600 000</b>

Varav kortfristig del	800 000	400 000
Varav Långfristig del	99 400 000	100 200 000
<b>Summa</b>	<b>100 200 000</b>	<b>100 600 000</b>

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	200 000	-	-	200 000
Skulder till kreditinstitut	62 000 000	20 000 000	18 000 000	100 000 000

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	517 740	541 849
Årsavgifter och hyror	2 152 022	571 805
Revisionsarvode	17 004	15 000
El	79 308	92 587
Värme	148 745	123 272
Sophämtning	-	2 553
Kreditupplysning	-	467
Styrelsearvoden	-	18 000
Sociala avgifter	-	5 650
	<b>2 914 819</b>	<b>1 371 183</b>

## Underskrifter

Stockholm den 31 / 3 2015



Mi Eriksson  
Ordförande



Helena Egnér-Aili  
Sekreterare



Denny Bergström  
Ledamot



Conny Lundin  
Ledamot



Ulla Arvidsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2015



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 2014.

#### *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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

#### *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 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 14 april 2015



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 föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller balanseras, d.v.s. överföras 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.