
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Lövholmenhus nr 1
Org nr: 716417-5254



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF
Lövholmenhus nr 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 157% till 224%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 648 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Gård 12 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns totalt 176 lägenheter uppförda varav 56 småhus samt flerbostadshus innehållande 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983-1984.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
34	60	35	47		176

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	241

Total tomtarea	70 707 m ²
Total bostadsarea	14 802 m ²
Total lokalarea	322 m ²

B

Årets taxeringsvärde	150 446 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	127 086 000 kr kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 1,89 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	HSB Södertörn
Fastighetsservice	HSB Södertörn
Inre och yttre fastighetsskötsel	HSB Södertörn
Snöröjning	Husby Entreprenad AB
Städning allmänna utrymmen	Städpoolen i Stockholm AB
Sophantering	SRV Återvinning AB
Kabel-TV / bredband / IP-telefoni	Telia Sverige AB
Service tvättstugor	Entema AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 099 247 och planerat underhåll för 2 608 679. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Takrenovering	2008
Kulvert	2011
Fasadrenovering	2014, 2015, 2016
Markytor	2015
Asfaltering	2016
Bokningssystem	2017
Byte vvc - varmvattencirkulation	2017
Fasadarbeten	2017
Plattsättning	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	555
Installationer, elarbeten, belysning	869
Huskropp utvändigt, tak, fasader	1 003
Markytor, buskar mm	54
Garage och p-platser, staket	128

Planerat underhåll	År
Plattsättning	2019
Renovering garage	2019
Stampolning	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Wulff, avgått 2019-01-31	Ordförande	2020
Bo Ek	Vice ordförande	2019
Benjamin Valdes	Sekreterare	2020
Catharina Hillerberg	Ledamot	2019
Lars Hansson	Ledamot	2019
Navjot Singh	Ledamot	2020
Åsa Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kuljeet Singh	Suppleant	2019
Izabella Hilmevall	Suppleant	2020
Maria Oussi	Suppleant	2019
Stefan Envall	Suppleant	2020
Eva Zettervall	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ekholm	Föreningsvald revisor	2019
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Louise Schiller	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patryk Olesinski, sammankallande, avgått 2019-01-31	2019
Louis Maya	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 243 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1,9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,8 % från och med 2019-01-01.

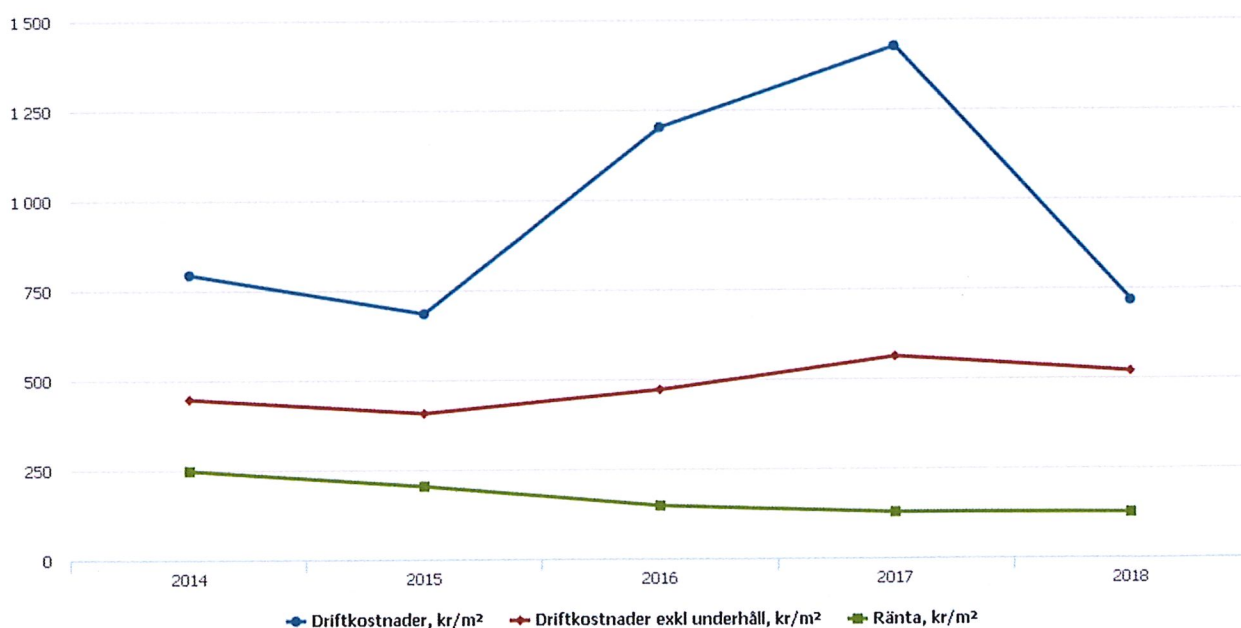
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 926 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	16 633	16 445	16 002	15 400	15 014
Resultat efter finansiella poster	2 945	-9 430	-5 989	1 298	-2 023
Soliditet %	3	2	8	14	12
Driftkostnader, kr/m ²	690	1 478	1 201	684	793
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	518	561	470	406	446
Ränta, kr/m ²	125	127	147	203	247



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	0	7 128 241	-9 429 686
Disposition enl. årsstämmobeslut			-9 429 686	9 429 686
Reservering underhållsfond		5 342 000	-5 342 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 608 679	2 608 679	
Årets resultat				2 945 133
Vid årets slut	3 403 297	2 733 321	-5 034 766	2 945 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 301 445
Årets resultat	2 945 133
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 342 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 608 679
Summa	-2 089 633

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 2 089 633

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 632 990	16 444 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 034 870	722 446
Summa rörelseintäkter		17 667 860	17 167 106
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 443 090	-22 352 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 693	-596 808
Personalkostnader	Not 6	-135 067	-113 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 702 898	-1 664 098
Summa rörelsekostnader		-12 886 749	-24 727 025
Rörelseresultat		4 781 112	-7 559 919
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	23 424	22 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 895	35 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 884 298	-1 927 430
Summa finansiella poster		-1 835 979	-1 869 767
Resultat efter finansiella poster		2 945 133	-9 429 686
Årets resultat		2 945 133	-9 429 686

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	113 388 922	114 996 558
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	509 848	217 110
Summa materiella anläggningstillgångar		113 898 769	115 213 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		114 152 769	115 467 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	64 305	43 622
Övriga fordringar	Not 15	31 508	19 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	492 342	484 529
Summa kortfristiga fordringar		588 155	547 619
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 856 377	9 427 479
Summa kassa och bank		10 856 377	9 427 479
Summa omsättningstillgångar		11 444 532	9 975 098
Summa tillgångar		125 597 301	125 442 765

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Fond för yttre underhåll		2 733 321	0
Summa bundet eget kapital		6 136 618	3 403 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 034 766	7 128 241
Årets resultat		2 945 133	-9 429 686
Summa fritt eget kapital		-2 089 633	-2 301 445
Summa eget kapital		4 046 985	1 101 852
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	116 439 798	118 003 850
Summa långfristiga skulder		116 439 798	118 003 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 564 483	1 560 000
Leverantörskulder		1 343 699	1 741 513
Skatteskulder		109 011	26 933
Övriga skulder	Not 19	269 309	375 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 824 016	2 633 319
Summa kortfristiga skulder		5 110 518	6 337 063
Summa eget kapital och skulder		125 597 301	125 442 765

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fasad- och takarbeten	Linjär	120
Fasadbyte och tilläggsisolering	Linjär	40
Kulvertar	Linjär	40
Lekplats	Linjär	20
Staket	Linjär	10
Tvättstugeutrustning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

19

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 703 318	13 447 756
Hyror, bostäder	0	63 358
Hyror, lokaler	314 830	309 533
Hyror, p-platser	709 200	716 428
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 450	-19 402
Bränsleavgifter, bostäder	1 927 092	1 926 987
Summa nettoomsättning	16 632 990	16 444 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	673 728	673 473
Övriga avgifter	25 515	13 580
Övriga ersättningar, bl a pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	38 226	17 024
Fakturerade kostnader	4 430	1 400
Återvunna fordringar	0	8 519
Övriga rörelseintäkter	226 717	8 450
Försäkringsersättningar	66 254	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 034 870	722 446

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 608 679	-13 872 025
Reparationer	-1 099 247	-2 329 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-615 461	-531 832
Försäkringspremier	-337 399	-326 367
Kabel- och digital-TV	-671 271	-675 223
Radonmätning	-63 250	0
Återbäring från Riksbyggen	4 750	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 874	-4 750
Avflyttningsbesiktningar	-20 250	0
Obligatoriska besiktningar	-35 963	-67 109
Bevakningskostnader	-18 492	-5 508
Snö- och halkbekämpning	-526 099	-248 527
Statuskontroll	0	2 475
Förbrukningsinventarier	-75 880	-76 280
Fordons- och maskinkostnader	-899	-875
Vatten	-601 935	-573 956
Fastighetsel	-333 596	-307 025
Uppvärmning	-1 829 837	-1 845 832
Sophantering och återvinning	-464 750	-381 353
Förvaltningsarvode drift, fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning	-1 135 957	-1 116 591
Summa driftkostnader	-10 443 090	-22 352 858

13

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-358 236	-348 364
IT-kostnader	-7 069	-11 370
Arvode, yrkesrevisorer	-29 875	-29 675
Övriga förvaltningskostnader	-10 241	-16 955
Kreditupplysningar	-11 128	-4 922
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 739	-17 024
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 045
Medlems- och föreningsavgifter	-8 800	-8 800
Konsultarvoden	-2 050	0
Bankkostnader	-1 650	-8 497
Advokat och rättegångskostnader	-60 589	-80 814
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-75 316	-68 341
Summa övriga externa kostnader	-605 693	-596 808

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-83 875	-71 940
Sammanträdesarvoden	-18 075	-11 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 900	-6 920
Övriga personalkostnader	0	-1 440
Sociala kostnader	-27 217	-21 461
Summa personalkostnader	-135 067	-113 261

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 228 730	-1 228 730
Avskrivning Markanläggningar	-365 906	-365 906
Avskrivning Markinventarier	-13 000	-13 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-95 262	-56 462
Summa nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 702 898	-1 664 098

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	23 424	22 448
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	23 424	22 448

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 659	34 447
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	302
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 236	466
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 895	35 215

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 884 298	-1 899 590
Övriga räntekostnader	0	-27 840
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 884 298	-1 927 430

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader, inkl fasader, tak, tilläggsisolering	120 976 705	118 664 205
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	976 161	976 161
Markanläggning, kulvertar, lekplats, staket	13 747 288	13 747 288
	135 800 154	133 487 654
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 312 500
	0	2 312 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 800 154	135 800 154

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 372 949	-16 144 219
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-2 454 487	-2 075 581
	- 20 803 597	- 19 195 961

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 228 730	-1 228 730
Årets avskrivning markanläggningar	-378 906	-378 906
	- 1 607 636	- 1 607 636

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 22 411 233** **- 20 803 597****Restvärde enligt plan vid årets slut****113 388 922** **114 996 558**

Varav

Byggnader	102 375 027	103 603 757
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	10 913 895	11 292 801

A

Taxeringsvärden

Bostäder, hyreshus	77 800 000	77 800 000
Lokaler, hyreshus (garage)	1 755 000	1 755 000
Småhus	70 891 000	47 531 000

Totalt taxeringsvärde	150 446 000	127 086 000
<i>varav byggnader hyreshus</i>	<i>60 331 000</i>	<i>60 331 000</i>
<i>varav mark hyreshus</i>	<i>19 224 000</i>	<i>19 224 000</i>
<i>varav byggnader småhus</i>	<i>41 771 000</i>	<i>27 147 000</i>
<i>varav mark småhus</i>	<i>29 120 000</i>	<i>20 384 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	564 622	564 622
Installationer	152 990	152 990
	717 612	717 612
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	388 000	
	388 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 105 612	717 612

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-347 512	-291 050
Installationer	-152 990	-152 990
	- 500 502	- 444 040

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-95 262	-56 462
	- 95 262	- 56 462

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-442 774	-347 512
Installationer	-152 990	-152 990
	- 595 764	- 500 502

Restvärde enligt plan vid årets slut

509 848 **217 110**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
508 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	43 622
Kundfordringar	64 305	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	64 305	43 622

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	19 468	19 468
Andra kortfristiga fordringar	12 040	0
Summa övriga fordringar	31 508	19 468

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 868	82 797
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 746	89 559
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 935	55 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 793	256 238
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	492 342	484 529

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	7 678 158	7 658 499
Transaktionskonto	3 178 219	1 768 980
Summa kassa och bank	10 856 377	9 427 479

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	118 004 281	119 563 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 564 483	-1 560 000
Långfristig skuld vid årets slut	116 439 798	118 003 850

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,11%	2019-09-16	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,07%	2020-01-21	19 658 321,00	0,00	0,00	19 658 321,00
SBAB	1,53%	2020-09-18	14 805 841,00	0,00	0,00	14 805 841,00
SBAB	1,60%	2021-02-19	19 658 320,00	0,00	0,00	19 658 320,00
SBAB	1,23%	2021-09-08	16 085 032,00	0,00	59 569,00	16 025 463,00
SBAB	1,82%	2022-01-17	4 875 000,00	0,00	1 500 000,00	3 375 000,00
SBAB	1,63%	2022-11-10	24 481 336,00	0,00	0,00	24 481 336,00
Summa			119 563 850,00	0,00	1 559 569,00	118 004 281,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 564 483 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 257 932 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 110 181 866 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 932	57 546
Övriga skulder	26 611	80 121
Mottagna depositioner	185 386	237 631
Avräkning hyror och avgifter	1 380	0
Summa övriga skulder	269 309	375 298

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	120 331	107 183
Upplupna elkostnader	30 374	29 731
Upplupna värmekostnader	249 017	252 601
Upplupna kostnader för renhållning	19 828	18 932
Upplupna revisionsarvoden	30 250	35 782
Upplupna styrelsearvoden	132 300	105 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	803 787
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	209 030	20 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 032 886	1 258 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 824 016	2 633 319

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-04-02

Ort och datum

Stefan Envall

Stefan Envall

Bo Ek

Bo Ek

Benjamin Valdes

Benjamin Valdes

Catharina Hillerberg

Catharina Hillerberg

Lars Hansson

Navjot Singh

Navjot Singh

Åsa Lindqvist

Åsa Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Cecilia Ekholm

Cecilia Ekholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1, org.nr 716417-5254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

*M
CE*

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-02



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Cecilia Ekholm
Revisor

RB BRF Lövholmenhus1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lövholmenhus nr 1 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

