

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
LÖVHOLMENHUS NR 1**



ÅRSREDOVISNING
Verksamhetsåret 2005-01-01--2005-12-31



Dagordning § 22

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 har att jämte ordföranden 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, 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 föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2005-01-01--2005-12-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Berit Larsson, ordförande
Abraham Oussi, vice ordförande
Pether Enström
Bo Widfeldt
Kristina Eriksson, utsedd av
Riksbyggen, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Helena Jacks, sekreterare
Ingemar Svensson
Thomas Malm
Niclas Wiklund
Christer Nilsson, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå är Pether Enström, Bo Widfeldt, Ingemar Svensson och Niclas Wiklund.

Ordinarie revisorer:

Kersti Leary, utsedd av föreningen
KPMG Bohlins AB

Revisorssuppleanter:

Anders Karlsson, utsedd av föreningen
KPMG Bohlins AB

Arbetsutskott: Berit Larsson Abraham Oussi, Pether Enström, Bo Widfeldt, Helena Jacks, Ingemar Svensson, Thomas Malm och Niclas Wiklund.

Studieansvarig: Pether Enström.
Ansvarig Lövholmen info: Bo Widfeldt
Ansvarig styrketräning: Abraham Oussi

Valberedning: Catharina Hillerberg (sammankallande) Erzebet Rudolfsson och Mehmet Erdal.

Under verksamhetsåret har 6 styrelsesammanträden samt 9 AU-sammanträden hållits.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 3 maj 2005.

Föreningens firma tecknas av ordinarie ledamöter, två i förening.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Skäcklinge Gård 12.

På fastigheterna har uppförts 176 lägenheter i rad- och flerbostadshus, kvartershus innehållande samlingslokal, pentry, bastu och daghem samt 241 parkeringsplatser. Lägenheterna har en sammanlagd area på 14 801 m² och lokalen 322 m²

Bränsledebiteringsarean för lägenheterna är 14 774,5 m² med följande lägenhetsfördelning:

<u>Flerbostadshus</u>		<u>Radhus</u>	
34	2 rum och kök	9	4 rum och kök
60	3 rum och kök	47	5 rum och kök
26	4 rum och kök		

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadsår för radhusen 1984.

Byggnadsår för flerbostadshusen 1985.

TAXERINGSVÄRDEN

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde för hyreshus. Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivå-året, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år.

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 2003 åsattes föreningen ett nytt taxeringsvärde för småhus. Det årliga omräkningsförfarandet har slopats. Istället görs en förenklad fastighetstaxering mellan de allmänna fastighetstaxeringarna (vilka sker vart sjätte år). Den första förenklade fastighets-taxeringen enligt ovan kommer att ske 2006.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

Hyreshus

	<u>Taxeringsvärde 2004</u>	<u>Taxeringsvärde 2005</u>
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	1 396 000	1 396 000
Totalt	40 796 000	40 796 000
varav byggnadens värde	30 119 000	30 119 000

Småhus

	<u>Taxeringsvärde 2004</u>	<u>Taxeringsvärde 2005</u>
Bostäder	23 631 000	23 631 000
Totalt	23 631 000	23 631 000
varav byggnadens värde	15 623 000	1 623 000

Föreningen är taxerad som småhusenhet (värdeår 1984) och hyreshusenhet (värdeår 1985).

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetskötseln har ombesörjts av Magnus Landeholm HB.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda styrelsearvoden exklusive sociala avgifter har utgjort:

Ledamöter	36 645
Suppleanter	11 675

Komplett specifikation finns i not 9 på sid 13.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 3 750 122 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond. Specifikation finns i not 6 på sid 12.

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 1 037 544 kronor. Specifikation finns i not 5 på sid 12.

Trädgårdsbesiktning

Besiktning av mark- och trädgårdsområden inom fastigheten företogs den 14 maj 2005.

EKONOMI

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt specifikation i not 22 på sid 17.

Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 104 536 000.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 106 120 000.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002	2001
Rörelsens intäkter	13 200	13 635	13 386	13 764	14 131
Rörelseresultat	2 815	7 303	5 843	6 883	8 046
Årets resultat	- 1 531	2 143	471	1 307	- 633
Balansomslutning	102 204	103 857	102 917	107 869	109 107
Likviditet %	163%	203%	115%	213%	166%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,37%	0,14%	0,31%	0,36%	0,81%
Årsavgiftsnivå för bostäder exkl värme, kr/kvm	730	720	729	751	779
Lån, kr/kvm	6 272	6 297	6 333	6 649	6 726

Byte av redovisningsprincip avseende föreningens underhållsfond skedde 2004. Tidigare år har ej omarbetats i ovanstående uppställning.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Till Stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 174 827
Årets resultat före fondförändring	-1 531 261
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 750 122</u>
Summa överskott	<u>1 393 688</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	<u>393 688</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 586 807	11 427 579
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 180 926	- 18 716
Övriga avgifter	3	1 403 904	1 453 734
Övriga förvaltningsintäkter	4	389 869	772 057
		<u>13 199 654</u>	<u>13 634 654</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	5	-1 037 544	- 381 678
Underhåll	6	-3 750 122	- 202 500
Fastighetsskatt		- 447 270	- 447 253
Driftskostnader	7	-4 389 766	-4 404 532
Övriga kostnader	8	- 32 744	- 33 152
Personalkostnader	9	- 157 313	- 135 371
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 570 375	- 727 091
		<u>-10 385 133</u>	<u>-6 331 577</u>
Rörelseresultat		2 814 521	7 303 077
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		4 000	4 000
Ränteintäkter	11	54 133	63 487
Räntekostnader	12	-4 403 915	-5 227 755
Resultat efter finansiella poster		-1 531 261	2 142 809
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 531 261</u>	<u>2 142 809</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 000 000	- 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 750 122	202 500
Förändring av underhållsfond		<u>1 750 122</u>	<u>- 547 500</u>
Resultat efter fondförändring		218 861	1 595 309

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	97 924 409	98 480 948
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	42 180	56 016
		<u>97 966 589</u>	<u>98 536 964</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	15	20 000	20 000
Långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
Summa anläggningstillgångar		98 026 589	98 596 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		130 806	119 047
Kundfordringar		78 580	5 000
Fordran fastighetsskatt		77 111	77 111
Övriga fordringar	17	24 030	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	113 568	73 842
		<u>424 095</u>	<u>275 000</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	2 250 000	4 300 000
		<u>2 250 000</u>	<u>4 300 000</u>
Kassa och bank	20	1 502 842	684 569
Summa omsättningstillgångar		4 176 937	5 259 569
SUMMA TILLGÅNGAR		102 203 525	103 856 533

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		253 837	1 003 959
		<u>3 657 134</u>	<u>4 407 256</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 174 827	1 127 018
Årets resultat		-1 531 261	1 595 309
Avsättning till underhållsfond		-2 000 000	- 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 750 122	202 500
		<u>1 393 688</u>	<u>2 174 827</u>
Summa eget kapital		5 050 822	6 582 083
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	22	94 589 499	94 682 223
		<u>94 589 499</u>	<u>94 682 223</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		258 244	550 256
Leverantörsskulder		559 539	344 998
Medlemmarnas underhållsfond		144 817	156 212
Övriga skulder, kortfristiga	23	31 913	18 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 568 692	1 522 678
		<u>2 563 205</u>	<u>2 592 227</u>
Summa skulder		97 152 704	97 274 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 203 525	103 856 533
Ställda säkerheter		106 120 000	106 120 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 531 261	2 142 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	570 375	727 091
	- 960 886	2 869 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 960 886	2 869 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 149 095	- 63 427
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	262 990	- 445 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 846 991	2 360 643
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	- 28 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 28 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 384 736	- 541 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 384 736	- 541 452
Årets kassaflöde	-1 231 727	1 790 816
Likvida medel vid årets början	4 984 569	3 193 753
Likvida medel vid årets slut	3 752 842	4 984 569

63

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader/tomträttsavgäld, tas upp till beskattning med 28%. Outnyttjat underskottsavdrag har för taxering 2006 beräknats till 89 302 315.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning byggnader görs med amorterat belopp på fastighetens lån samt avskrivning tidigare lösta lån enligt 30-årig plan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Enligt ovan
Fastighetsförbättringar och markanläggningar	25 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år
Dator	3 år

Belopp i kr om inget annat anges.

7

	2005-12-31	2004-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	10 807 149	10 649 240
Hyror, lokaler	279 689	279 689
Hyror, p-platser	499 969	498 650
	<hr/>	<hr/>
	11 586 807	11 427 579
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 168 131	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 795	- 18 716
	<hr/>	<hr/>
	- 180 926	- 18 716
Not 3 Övriga avgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	1 368 372	1 427 085
Bränsleavgifter, lokaler	35 532	26 649
	<hr/>	<hr/>
	1 403 904	1 453 734
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	176 001	176 375
Lägenhetsförsäljning	200 000	539 000
Intrum Justitia	14 368	0
Återföring deposition från fg år	- 24 030	0
Uthyrning lokal	4 530	0
Erhållna skadestånd	19 000	0
Övriga intäkter	0	53 967
Återvunna fordringar	0	2 715
	<hr/>	<hr/>
	389 869	772 057
Not 5 Reparationer, löpande underhåll		
Bostäder	259 609	116 212
Vattenskador	0	5 714
Lokaler, gemensamma utrymmen	377 500	5 640
VVS	74 357	126 864
Ventilation	49 375	61 875
Elinstallationer	31 588	0
Huskropp, tak och trappor	17 748	8 537
Gårdar och grönanläggningar, beskärning och röjning	89 939	0
Tvättstugor	121 593	42 811
Övriga installationer, låssystem	13 993	14 025
Vandalisering	1 841	0
	<hr/>	<hr/>
	1 037 544	381 678
Not 6 Underhåll		
Bostäder, våtrumsrenovering	2 593 750	0
Våtrumsrenovering, fakturerat boende	- 510 590	0
Huskroppar, fasadrenovering	1 666 962	202 500
	<hr/>	<hr/>
	3 750 122	202 500

2005-12-31 2004-12-31

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	111 959	142 937
Arvode förvaltning	260 268	253 784
Kabel-TV	244 286	265 301
Bredband	9 546	0
Juridiska kostnader	23 645	9 648
Arvode auktoriserad revisor	34 250	45 625
Möteskostnader, årsstämma	2 500	2 500
Övriga förvaltningskostnader	12 468	11 631
Fastighetsskötsel	876 802	226 360
Trädgårdsskötsel	120 717	606 901
Städ	5 206	0
Sotning	0	100 481
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	3 600	1 296
Snöröjning	132 676	115 954
Förbrukningsmateriel	26 541	53 211
Fordons- och maskinkostnader	611	185
Vatten	371 968	390 151
El	185 425	235 471
Uppvärmning	1 742 009	1 769 363
Sophantering	225 289	173 733
	<hr/>	<hr/>
	4 389 766	4 404 532

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 750	2 750
Kontorsmateriel	10 801	11 222
Telefon	13 153	5 590
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Konsultarvoden	0	6 550
	<hr/>	<hr/>
	32 744	33 152

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode, ordinarie ledamöter	36 645	32 100
Sammanträdesarvode, suppleanter	11 675	7 580
AU-arvode	47 200	49 555
Övriga ersättningar	11 500	0
Besiktning	10 600	10 100
Föreningsvald revisor	3 050	2 900
Valberedning	1 800	1 800
Utbildning, förtroendevalda	500	1 504
Summa	<hr/>	<hr/>
	122 970	105 539
Sociala kostnader	34 343	29 832
	<hr/>	<hr/>
	157 313	135 371

13

	2005-12-31	2004-12-31
Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	517 493	674 209
Avskrivning om- och tillbyggnader	39 046	39 046
Maskiner och inventarier	6 922	6 922
Installationer	6 914	6 914
	<hr/>	<hr/>
	570 375	727 091
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 913	3 500
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	50 396	59 229
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	688	0
Ränteintäkter skattekonto	1 136	758
	<hr/>	<hr/>
	54 133	63 487
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 402 445	5 227 375
Delning pantbrev	1 350	0
Övriga finansiella kostnader, aviavgifter	120	380
	<hr/>	<hr/>
	4 403 915	5 227 755
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	106 654 949	106 654 949
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	976 161	976 161
	<hr/>	<hr/>
	107 731 111	107 731 111
Summa anskaffningsvärden	107 731 111	107 731 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 594 624	-7 920 415
Standardförbättringar	- 655 539	- 616 493
	<hr/>	<hr/>
	-9 250 163	-8 536 908
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 517 493	- 674 209
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 046	- 39 046
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 806 702	-9 250 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 924 409	98 480 948
Varav		
Byggnader	97 542 833	98 060 326
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	281 576	320 622

13

2005-12-31 2004-12-31

Taxeringsvärden redovisas på sid 4 i förvaltningsberättelsen.

Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	336 469	308 094
Inventarier och verktyg	227 405	227 405
Installationer	152 990	152 990
Bilar och andra transportmedel	7 000	7 000
	<hr/>	<hr/>
	723 864	695 489

Årets anskaffningar

Maskiner	0	28 375
	<hr/>	<hr/>
	0	28 375

Summa anskaffningsvärden

723 864 723 864

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 315 016	- 308 094
Inventarier och verktyg	- 227 405	- 227 405
Installationer	- 118 427	- 111 513
Bilar och andra transportmedel	- 7 000	- 7 000
	<hr/>	<hr/>
	- 667 848	- 654 012

Årets avskrivningar

Maskiner	- 6 922	- 6 922
Installationer	- 6 914	- 6 914
	<hr/>	<hr/>
	- 13 836	- 13 836

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 681 684 - 667 848

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 180 56 016

Varav

Maskiner	14 531	21 453
Installationer	27 649	34 563

Not 15 Bostadsrätter

Bostadsrätter

20 000 20 000

20 000 20 000

Föreningen äger en lägenhet som hyrs ut, vilka redovisas som anläggningstillgångar.

Föreningen hade vid bokslutstillfället 7 lägenheter i sin ägo. Dessa har föreningen erhållit utan ersättning varför de inte redovisas med något belopp i balansräkningen. Lägenheterna skall försöka säljas snarast möjligt och kommer att redovisas under omsättningstillgångar.

17

2005-12-31 2004-12-31

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för
80 andelar i Riksbyggen

40 000	40 000
<u>40 000</u>	<u>40 000</u>

Not 17 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar

24 030	0
<u>24 030</u>	<u>0</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV
Serviceavtal Siemens
Ränteintäkter
Fastighetsförsäkring
Bostadsrättstillägg

61 154	60 824
9 259	0
4 347	13 018
33 147	0
5 661	0
<u>113 568</u>	<u>73 842</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 250 000	4 300 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	1,55	2006-02-07
90 dagar	1 250 000	1,60	2006-03-07

Not 20 Kassa och bank

Handkassa
Skattekonto
Avräkning med Föreningssparbanken

1 000	1 000
7 464	6 328
1 494 378	677 241
<u>1 502 842</u>	<u>684 569</u>

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	3 403 297	1 003 959	2 174 827
Disposition enl stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000
Förändring av underhållsfond			1 750 122
Avsättning enligt plan		2 000 000	
Ianspråkstagande ur fond		-3 750 122	
Årets resultat			-1 531 261
Vid årets slut	3 403 297	253 837	1 393 688

2005-12-31 2004-12-31

Not 22 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	94 847 743	95 232 479
Avgår nästa års amortering	- 258 244	- 550 256
Skuld vid årets slut	94 589 499	94 682 223

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB SPINTAB	3,520%	2009-11-23	8 572 934		26 029	8 546 905
AB SPINTAB	4,515%	2006-08-15	10 000 000			10 000 000
FÖRENINGSSPARBA	4,392%	2006-08-15	15 930 841			15 930 841
STADSHYP.STHLM	3,650%	2015-09-01	26 199 663		10 100 463	16 099 200
STADSHYPOTEK	3,100%	2010-09-01		10 000 000		10 000 000
STADSHYPOTEK	4,080%	2008-09-30	25 759 641		258 244	25 501 397
STADSHYPOTEK	4,830%	2007-01-30	8 769 400			8 769 400
			95 232 479	10 000 000	10 384 736	94 847 743

Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter	18 083	18 083
Upplupna sociala avgifter och skatter	13 530	0
Avräkning HUS	300	0
	31 913	18 083

A

2005-12-31 2004-12-31

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	163 794	245 755
Förskottsbetalda hyror och avgifter	960 221	932 791
El-kostnader	6 408	54 131
Värmekostnader	224 219	216 719
Sophantering	5 617	0
Arvode revision	37 047	32 707
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	171 386	40 575
	<hr/>	<hr/>
	1 568 692	1 522 678

Tumba 2006-03-07



Berit Larsson



Abraham Oussi



Pether Eriksson

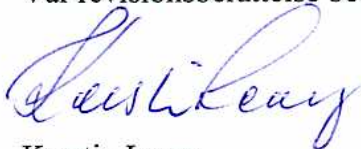


Bo Widefeldt



Kristina Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2006-05-18



Kersti Leary

Föreningsvald revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1

Org nr 716420-4138

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för räkenskapsåret 2005-01-01—2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

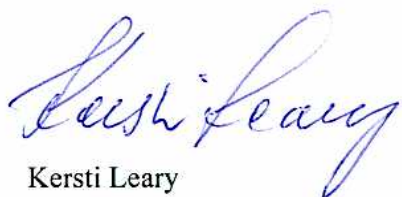
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Föreningen har under året genomfört projekt för badrumsrenovering som även pågår under 2006. Vi har noterat brister i styrelsens rutiner för upphandling, kontroll och uppföljning av projektet. Kompletterande uppföljning av genomförda delar har skett i efterhand. Vi rekommenderar att styrelsen ser över kontrollrutinerna för större underhållsarbeten.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2006



Kersti Leary
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB

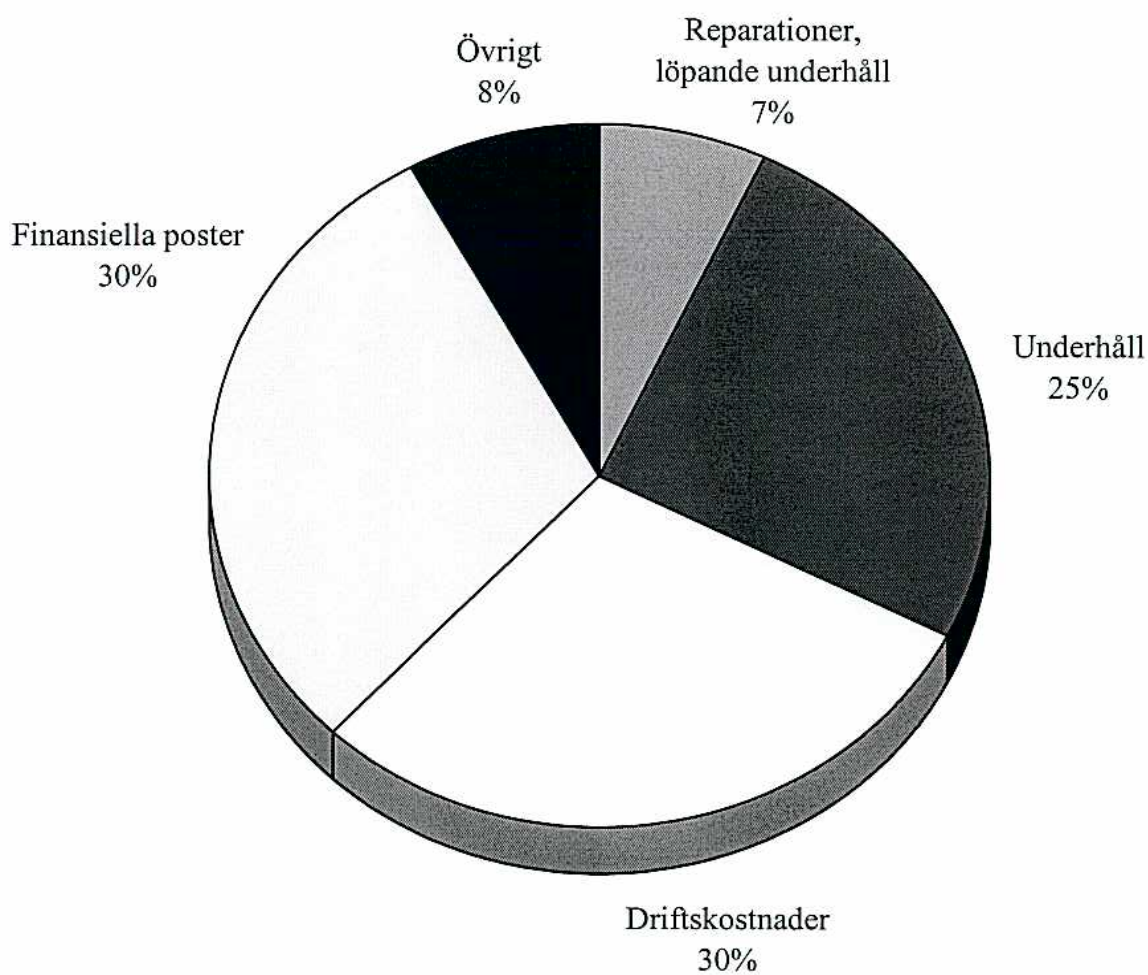


Per Engzell
Auktoriserad revisor

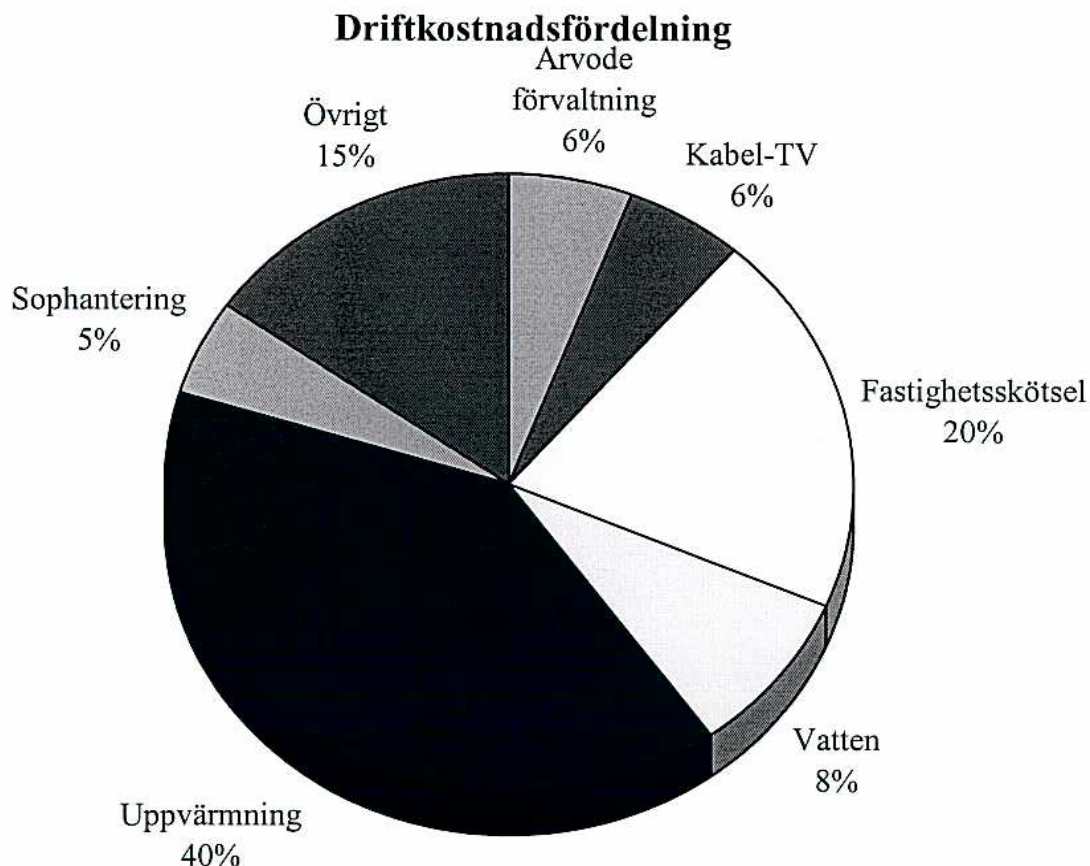
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2005	2004
Reparationer, löpande underhåll	1 037 544	381 678
Underhåll	3 750 122	202 500
Fastighetskatt	447 270	447 253
Driftskostnader	4 389 766	4 404 532
Övriga kostnader	32 744	33 152
Personalkostnader	157 313	135 371
Avskrivningar av anläggningstillgångar	570 375	727 091
Finansiella poster	4 403 915	5 227 755
Summa kostnader	14 789 048	11 559 332

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning	2005	2004
Fastighetsförsäkring	111 959	142 937
Arvode förvaltning	260 268	253 784
Kabel-TV	244 286	265 301
Bredband	9 546	0
Juridiska kostnader	23 645	9 648
Arvode auktoriserad revisor	34 250	45 625
Möteskostnader, årsstämma	2 500	2 500
Övriga förvaltningskostnader	12 468	11 631
Fastighetsskötsel	876 802	226 360
Trädgårdsskötsel	120 717	606 901
Städ	5 206	0
Sotning	0	100 481
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	3 600	1 296
Snöröjning	132 676	115 954
Förbrukningsmateriel	26 541	53 211
Fordons- och maskinkostnader	611	185
Vatten	371 968	390 151
El	185 425	235 471
Uppvärmning	1 742 009	1 769 363
Sophantering	225 289	173 733
Summa driftkostnader	4 389 766	4 404 532



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2005	2004
BOA (kvm):	17850	17850
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	8
Arvode förvaltning	15	14
Kabel-TV	14	15
Bredband	1	0
Juridiska kostnader	1	1
Arvode auktoriserad revisor	2	3
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	49	13
Trädgårdsskötsel	7	34
Sotning	0	6
Snöröjning	7	6
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	21	22
El	10	13
Uppvärmning	98	99
Sophantering	13	10
Summa driftkostnader	246	247

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

STYRELSE – FÖRVALTNING

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen utser en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, tex avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott som regel till föreningens reparationsfond enligt föreningsstämmans beslut.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

KOSTNADER

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter mm).

Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämna ränta på dessa pengar.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrättshavarnas reparationsfond.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är föga troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas utnyttja fonden. Dessutom avsätts årligen nya medel till samma fond.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.

Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHET

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

AVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller att minst 10% av föreningens medlemmar så önskar.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman, själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Utnyttja den möjligheten!