



**Riksbyggens Brf Lövholmenhus 1**  
**Org nr 716417-5254**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2006 - 31/12 2006**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## 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 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 föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal	

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m stämman</u>
Abraham Oussi	Ordförande	Stämman	2 007
Berit Larsson	Sekreterare from 060830	Stämman	2 007
Bo Widfeldt	Ledamot	Stämman	2 008
Pether Enström	Ledamot	Stämman	2 008
Kristina Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Paul Brix	Suppleant	Stämman	2 007
Sören Tiderman	Suppleant	Stämman	2 008
Helena Jacks	Sekreterare tom 060830	Stämman	2 007
Ingemar Svensson	Suppleant	Stämman	2 008
Christer Nilsson	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Kersti Leary	Revisor	Stämman	2 007
KPMG Bohlins	Auktoriserad revisor	Stämman	
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Anders Karlsson	Revisorsuppleant	Stämman	2 007
KPMG Bohlins	Auktoriserad revisor	Stämman	
<u>Valberedning</u>			
Ulla-Birgitta Hidblom (sammankallande)		Stämman	
Hannelore Hollman		Stämman	
<u>Studieombud</u>			
Pether Enström	Studieorganisatör	Stämman	

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.



## Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Gård 12 i Botkyrka kommun med därpå uppförda 176 lägenheter i rad- och flerbostadshus och kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1983 och 1984.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
34	60	35	47

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
2	241

Total tomtarea:	65 107 kvm
Total bostadsarea:	14 801 kvm
Total lokalarea:	322 kvm

Årets taxeringsvärde	74 950 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 427 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.  
Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Magnus Landeholm AB.

## Underhåll

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 378 208 kr och planerat underhåll för 1 392 586 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Kommande större underhåll, perioden 2007-01-01 - 2007-12-31 är besiktning/renovering av tak, asfaltering av gångvägar och parkeringsytor, sotning av imkanaler samt viss renovering av badrum. Besiktning av mark och trädgård genomfördes den 1 juli 2006.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-05-30. Styrelsen har hållit 5 st protokollförda styrelsesammanträden samt 7 st arbetsutskottsmöten.

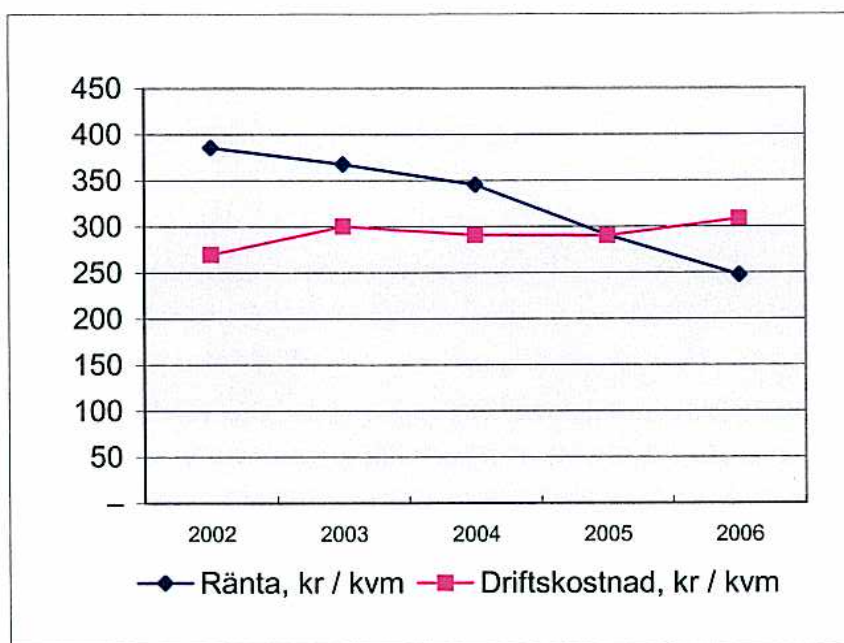
Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	13 661	13 200	13 635	13 387	13 764
Rörelseresultat	5 854	2 815	7 303	5 843	6 883
Årets resultat	2 319	- 1 531	2 143	471	1 307
Balansomslutning	104 473	102 204	103 857	102 917	107 869
Soliditet %	7%	5%	6%	4%	3%
Likviditet %	249%	163%	203%	115%	213%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,87%	1,37%	0,14%	0,31%	0,36%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	729	730	720	729	751
Driftskostnad, kr / kvm	309	290	291	301	270
Ränta, kr / kvm	248	291	346	368	386
Underhållsfond, kr / kvm	90	17	66	145	166
Lån, kr / kvm	6 255	6 272	6 297	6 333	6 649

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund.  
 Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bränslearea  
 (=bostadsrättsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.



13

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 393 688
Årets resultat före fondförändring	2 318 524
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 392 586
Summa över/underskott	2 604 798

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning	0
Att balansera i ny räkning	2 604 798

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 2005-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	11 577 315	11 586 807
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 118 173	- 180 926
Bränsle avgifter		1 401 208	1 403 904
Övriga förvaltningsintäkter	3	801 096	389 869
		<u>13 661 447</u>	<u>13 199 654</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 378 208	-1 037 543
Planerat underhåll	5	-1 392 586	-3 750 122
Fastighetsskatt		- 480 659	- 447 270
Driftkostnader	6	-4 669 759	-4 389 766
Övriga kostnader	7	- 179 110	- 32 744
Personalkostnader	8	- 145 908	- 157 313
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 443 882	- 570 375
		<u>-7 690 113</u>	<u>-10 385 133</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 971 334</b>	<b>2 814 521</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 000	4 000
Ränteintäkter	10	82 769	54 133
Räntekostnader	11	-3 747 578	-4 403 915
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 318 524</b>	<b>-1 531 261</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2 318 524</u></b>	<b><u>-1 531 261</u></b>

### Tillägg till resultaträkningen


<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 500 000	-2 000 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		1 392 586	3 750 122
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>-1 107 414</u>	<u>1 750 122</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 211 110	218 861

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	97 494 362	97 924 409
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	28 345	42 180
		<u>97 522 707</u>	<u>97 966 589</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	14	20 000	20 000
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 582 707</b>	<b>98 026 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		74 405	130 806
Kundfordringar		38 478	78 580
Skattefordringar		8 790	7 464
Fordran fastighetsskatt		42 034	77 111
Övriga fordringar	16	0	24 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	121 428	113 568
		<u>285 135</u>	<u>431 559</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	5 000 000	2 250 000
		<u>5 000 000</u>	<u>2 250 000</u>
Kassa och bank	19	1 605 228	1 495 378
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 890 363</b>	<b>4 176 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 473 070</b>	<b>102 203 525</b>

*18*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		1 361 251	253 837
		<u>4 764 548</u>	<u>3 657 134</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 393 688	1 174 827
Årets resultat		2 318 524	-1 531 261
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 392 586	3 750 122
		<u>2 604 798</u>	<u>1 393 688</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>7 369 346</b>	<b>5 050 822</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	21	94 331 255	94 589 499
		<u>94 331 255</u>	<u>94 589 499</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		258 244	258 244
Leverantörsskulder		394 749	559 539
Medlemmarnas reparationsfond		127 327	144 817
Övriga skulder, kortfristiga	22	613 301	31 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 378 847	1 568 692
		<u>2 772 469</u>	<u>2 563 205</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>97 103 724</b>	<b>97 152 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 473 070</b>	<b>102 203 525</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>106 120 000</b>	<b>106 120 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

**Kassaflödesanalys enligt indirekt metod**

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 318 524</b>	<b>-1 531 261</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	443 882	570 375
	<b>2 762 406</b>	<b>- 960 886</b>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 762 406</b>	<b>- 960 886</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	146 424	- 150 231
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	209 264	262 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 118 094</b>	<b>- 848 127</b>
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 258 244	- 384 736
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 258 244</b>	<b>- 384 736</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 859 850</b>	<b>-1 232 863</b>
Likvida medel vid årets början	3 745 378	4 978 241
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 605 228</b>	<b>3 745 379</b>
(se Not 18 och Not 19)		

**Upplysning om betalda räntor**

För betald och erhållen ränta se Not 10 och Not 11

B

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

### Inkomstskatt

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 och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -90 707 861 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.



### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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.

### Följande avskrivningstider tillämpas:

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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2006-12-31	2005-12-31
Årsavgifter samt hyror bostäder	10 795 087	10 807 150
Hyror, lokaler	280 553	279 689
Hyror, p-platser	501 675	499 969
	<u>11 577 315</u>	<u>11 586 807</u>

*1*

2006-12-31 2005-12-31

**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder  
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 110 258	- 168 131
- 7 915	- 12 795
<hr/>	<hr/>
- 118 173	- 180 926

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**Kabel-tv-avgifter  
Sålda lägenheter  
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar  
Återföring deposition  
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion  
Erhållna skadestånd

176 800	176 001
585 000	200 000
12 516	14 368
0	- 19 500
15 780	0
11 000	19 000
<hr/>	<hr/>
801 096	389 869

**Not 4 Reparationer**Bostäder  
Lokaler, gemensamma utrymmen  
VVS  
Ventilation  
Elinstallationer  
Huskropp  
Gårdar och grönanläggningar  
Garage och parkeringsplatser  
Tvättstugor  
Övriga installationer  
Vandalisering

0	259 609
17 928	377 500
31 807	74 357
3 088	49 375
47 752	31 588
15 137	17 748
137 875	89 939
1 600	0
88 640	121 593
22 199	13 993
12 182	1 841
<hr/>	<hr/>
378 208	1 037 543

**Not 5 Planerat underhåll**Bostäder  
Lokaler, gemensamma utrymmen  
VVS  
Elinstallationer  
Huskroppar  
Gårdar och grönanläggningar

36 875	2 083 160
511 062	0
456 989	0
9 884	0
373 151	1 666 962
4 625	0
<hr/>	<hr/>
1 392 586	3 750 122

2006-12-31 2005-12-31

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	155 247	111 959
Arvode förvaltning	268 752	260 268
Kabel-TV	252 806	244 286
IT-kostnader	3 491	9 546
Juridiska kostnader	8 706	23 645
Arvode auktoriserad revisor	51 525	34 250
Möteskostnader	0	2 500
Övriga förvaltningskostnader	7 435	12 468
Fastighetsskötsel	949 452	997 519
Rabatt/återbäring från RB	- 11 500	0
Städ	1 800	5 206
Obligatoriska besiktningar	14 507	3 600
Snöröjning	167 645	132 676
Förbrukningsmateriel	20 111	26 541
Fordons- och maskinkostnader	427	611
Vatten	363 976	371 968
El	441 788	185 425
Uppvärmning	1 741 238	1 742 009
Sophantering	232 354	225 289
	<u>4 669 759</u>	<u>4 389 766</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	0	1 750
Kontorsmateriel	2 163	10 801
Telefon och porto	12 783	13 153
Avskrivningar för långtidsbevakning av fordringar	92 949	0
Befarade förluster hyror/avgifter	1 000	0
Konstaterade förluster kundfordringar	2 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Konsultarvoden/ Mäklararvoden	55 675	0
Övriga externa kostnader	5 500	0
	<u>179 110</u>	<u>32 744</u>





2006-12-31 2005-12-31

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode, ordinarie ledamöter	36 470	36 645
Sammanträdelsearvode, suppleanter	9 000	11 675
AU-arvode	37 844	47 200
Övriga ersättningar	18 000	11 500
Besiktningsarvode	7 800	10 600
Föreningsvald revisor	3 050	3 050
Valberedning	1 900	1 800
Utbildning förtroendevalda	0	500
Summa	114 064	122 970
Sociala kostnader	31 844	34 343
	145 908	157 313

**Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	391 001	517 493
Avskrivning om- och tillbyggnader	39 046	39 046
Maskiner och inventarier	6 921	6 922
Installationer	6 914	6 914
	443 882	570 375

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 610	1 913
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	76 294	50 396
Avgifts- och hyresfordringar	1 539	688
Övriga ränteintäkter	1 326	1 136
	82 769	54 133

2006-12-31 2005-12-31

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån  
Övriga finansiella kostnader

3 747 345	4 402 445
233	1 470
<u>3 747 578</u>	<u>4 403 915</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

Mark

Standardförbättringar

106 654 949	106 654 949
100 000	100 000
976 161	976 161
<u>107 731 111</u>	<u>107 731 111</u>

**Summa anskaffningsvärden**

**107 731 111 107 731 111**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-9 112 117	-8 594 624
- 694 585	- 655 539
<u>-9 806 702</u>	<u>-9 250 163</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

- 391 001	- 517 493
- 39 046	- 39 046
<u>-10 236 749</u>	<u>-9 806 702</u>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader

Mark

Standardförbättringar

<b>97 494 362</b>	<b>97 924 409</b>
97 151 832	97 542 833
100 000	100 000
242 530	281 576

2006-12-31 2005-12-31

**Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier**  
**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

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

**Summa anskaffningsvärden**

**723 864 723 864**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner	- 321 938	- 315 016
Inventarier och verktyg	- 227 405	- 227 405
Installationer	- 125 341	- 118 427
Bilar och andra transportmedel	- 7 000	- 7 000
	<hr/>	<hr/>
	- 681 684	- 667 848

Årets avskrivningar

Maskiner	- 6 921	- 6 922
Installationer	- 6 914	- 6 914
	<hr/>	<hr/>
	- 13 835	- 13 836

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 695 519 - 681 684**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**28 345 42 180**

Varav

Maskiner	7 610	14 531
Installationer	20 735	27 649

**Not 14 Bostadsrätter**

Bostadsrätter

20 000 20 000  

---

20 000 20 000

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för  
80 andelar i Riksbyggen

40 000 40 000  

---

40 000 40 000

2006-12-31 2005-12-31

**Not 16 Övriga fordringar**

Andra kortfristiga fordringar

0	24 030
0	24 030

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

64 474	61 154
--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

997	0
-----	---

Övriga förutbetalda kostnader

0	9 259
---	-------

Upplupna ränteintäkter

16 914	4 347
--------	-------

Fastighetsförsäkring

33 323	33 147
--------	--------

Bostadsrättstillägg

5 720	5 661
-------	-------

121 428	113 568
---------	---------

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

5 000 000	2 250 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,80	2007-01-22
90 dagar	3 000 000	2,90	2007-03-20

**Not 19 Kassa och bank**

Handkassa

1 000	1 000
-------	-------

Avräkning med Swedbank

1 604 228	1 494 378
-----------	-----------

1 605 228	1 495 378
-----------	-----------

**Not 20 Eget kapital**

**Vid årets början**

Disposition enl stämmobeslut

Förändring av underhållsfond

Avsättning enligt plan

lanspråkstagande ur fond

Årets resultat

**Vid årets slut**

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Resultat</i>
	<i>och uppl.</i>	<i>fond</i>	
	<i>avgift</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>3 403 297</b>	<b>253 837</b>	<b>1 393 688</b>
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			-1 107 414
Avsättning enligt plan		2 500 000	
lanspråkstagande ur fond		-1 392 586	
Årets resultat			2 318 524
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 403 297</b>	<b>1 361 251</b>	<b>2 604 798</b>

19

**RB BRF LÖVHOLMENHUS 1**

716417-5254

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 21 Fastighetslån, långfristiga</b>		
Fastighetslån	94 589 499	94 847 743
Avgår nästa års amortering	- 258 244	- 258 244
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>94 331 255</b>	<b>94 589 499</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB SPINTAB	3,52	2009-11-23	8 546 905			8 546 905
AB SPINTAB	4,16	2009-06-25	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	4,11	2011-10-30	15 930 841			15 930 841
STADSHYPOTEK	3,10	2010-09-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK	3,65	2015-09-01	16 099 200			16 099 200
STADSHYPOTEK	4,08	2008-09-30	25 501 397		258 244	25 243 153
STADSHYPOTEK	4,83	2007-01-30	8 769 400			8 769 400
			<b>94 847 743</b>		<b>258 244</b>	<b>94 589 499</b>

**Fastighetslån, kortfristiga**

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 258 244	- 258 244
	- 258 244	- 258 244

**Not 22 Övriga skulder, kortfristiga**

Depositioner	175 925	18 083
Upplupna sociala avgifter och skatter	10 346	13 530
Avräkning HUS	300	300
Ränta och amortering 070103	426 730	0
	<b>613 301</b>	<b>31 913</b>



2006-12-31 2005-12-31

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	997	0
Upplupna räntekostnader	260 864	163 794
Förutbetalda hyror och avgifter	780 820	960 221
Upplupna elkostnader	44 371	6 408
Upplupna värmekostnader	185 345	224 219
Upplupen kostnad renhållning	0	5 617
Upplupen kostnad Fastighetskötsel	68 750	171 386
Upplupna revisionsarvoden	37 700	37 047
	<hr/>	<hr/>
	1 378 847	1 568 692

Tumba 2007-03-06



Abraham Oussi



Berit Larsson



Bo Widfeldt

Pether Enström



Kristina Eriksson

2007-04-10  
KPMG Bohlins AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Kersti Leary  
Föreningens revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1

Org nr 716417-5254

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för räkenskapsåret 2006-01-01—2006-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 ersättningskyldig 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 10 april 2007



Kersti Leary  
Föreningens revisor

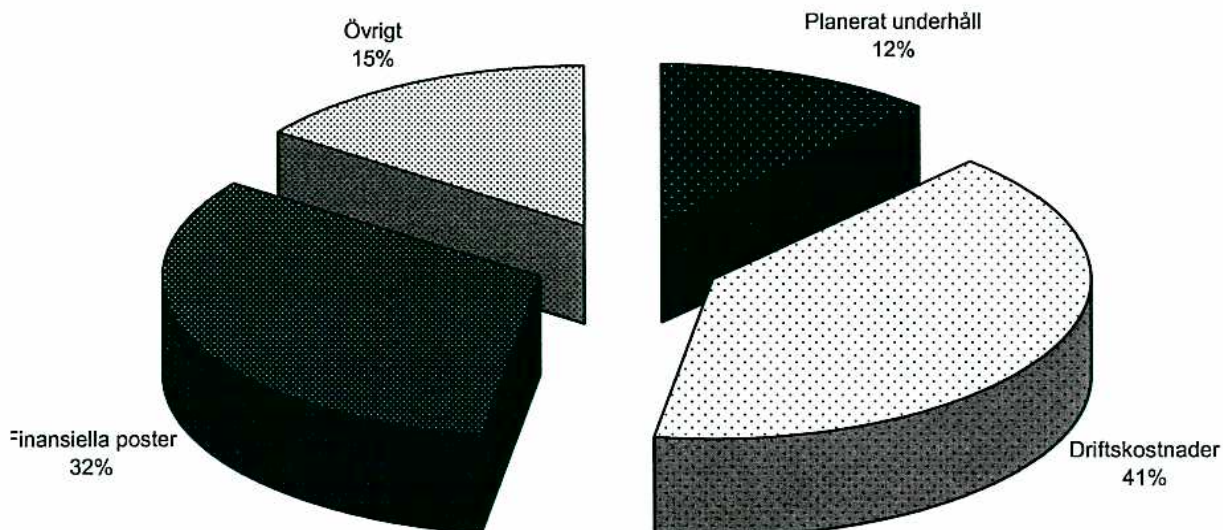
KPMG Bohlins AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	378 208	1 037 543
Planerat underhåll	1 392 586	3 750 122
Fastighetsskatt	480 659	447 270
Driftskostnader	4 669 759	4 389 766
Övriga kostnader	179 110	32 744
Personalkostnader	145 908	157 313
Avskrivningar av anläggningstillgångar	443 882	570 375
Finansiella poster	3 747 578	4 403 915
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 437 691</b>	<b>14 789 048</b>





**RB BRF LÖVHOLMENHUS 1**

716417-5254

<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Fastighetsförsäkring	155 247	111 959
Arvode förvaltning	268 752	260 268
Kabel-TV	252 806	244 286
IT-kostnader	3 491	9 546
Juridiska kostnader	8 706	23 645
Arvode auktoriserad revisor	51 525	34 250
Möteskostnader	0	2 500
Övriga förvaltningskostnader	7 435	12 468
Fastighetsskötsel	949 452	997 519
Rabatt/återbäring från RB	- 11 500	0
Städ	1 800	5 206
Obligatoriska besiktningar	14 507	3 600
Snöröjning	167 645	132 676
Förbrukningsmateriel	20 111	26 541
Fordons- och maskinkostnader	427	611
Vatten	363 976	371 968
El	441 788	185 425
Uppvärmning	1 741 238	1 742 009
Sophantering	232 354	225 289
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 669 759</b>	<b>4 389 766</b>

<b>Nyckeltalsanalys för driftkostnader</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>BOA (kvm):</b>	14 801	14801
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	10	8
Arvode förvaltning	18	18
Kabel-TV	17	17
IT-kostnader	0	1
Juridiska kostnader	1	2
Arvode auktoriserad revisor	3	2
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	64	67
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snöröjning	11	9
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	25	25
El	30	13
Uppvärmning	118	118
Sophantering	16	15
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>316</b>	<b>297</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folk rörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folk rörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av  
Brf Lövhölmehus 1:s styrelse  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetskötsel samt  
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 08-602 36 00  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)