



Riksbyggens Brf Lövholmenhus1
Org nr 716417-5254
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. 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	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
<i>Kassaflödesanalys</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Lövholmenhus1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Abraham Oussi	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Föreningen
Madeleine Simpson	Sekreterare	Föreningen
Margaretha Stangebye	Ledamot	Föreningen
Pether Enström	Ledamot	Föreningen
Bo Widfeldt	Ledamot	Föreningen
Kristina Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Sören Tiderman	Suppleant	Föreningen
Paul Brix	Suppleant	Föreningen
Hade Bahri	Suppleant	Föreningen
Ingemar Svensson	Suppleant	Föreningen
Christer Nilsson	Suppleant RB	Riksbyggen

I tur att avgå är: Abraham Oussi, Pether Enström, Bo Widfeldt, Sören Tiderman samt Ingemar Svensson.

Ordinarie revisorer

Kersti Leary	Revisor	Föreningen
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleanter

Anders Karlsson	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"

Valberedning

Berit Larsson (sammankallande)
Ulla-Birgitta Hidborn

Studieombud

Pether Enström	Studieansvarig	Föreningen
----------------	----------------	------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, 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	86 395 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 950 000 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 323 170 kr och planerat underhåll för 736 654 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Kommande större underhåll är

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 maj 2007. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

A

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	13 072	13 661	13 200	13 635	13 387
Årets resultat	3 199	2 319	- 1 497	2 173	- 493
Resultat efter fondförändringar	1 435	1 211	- 1 497	2 173	- 493
Balansomslutning	107 611	104 473	102 898	104 512	102 917
Soliditet %	10%	7%	5%	6%	4%
Likviditet %	334%	249%	163%	203%	117%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	0,87%	1,37%	0,14%	0,31%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	691	719	709	711	729
Bränsletillägg, kr / kvm	95	95	95	98	95
Driftskostnad, kr / kvm	293	309	282	291	301
Ränta, kr / kvm	240	248	291	346	368
Underhållsfond, kr / kvm	207	90	17	66	145
Lån, kr / kvm	6 238	6 255	6 272	6 297	6 333
Genomsnittsränta %					

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1, Kostnadsutveckling

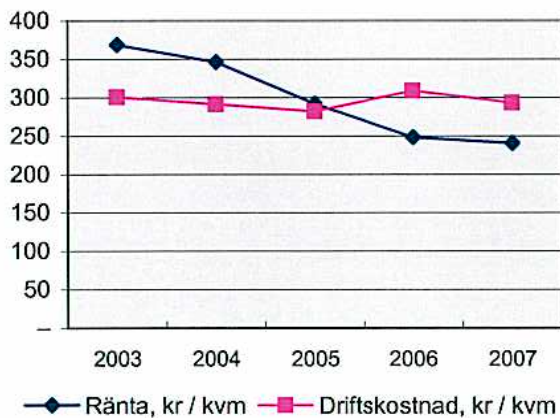
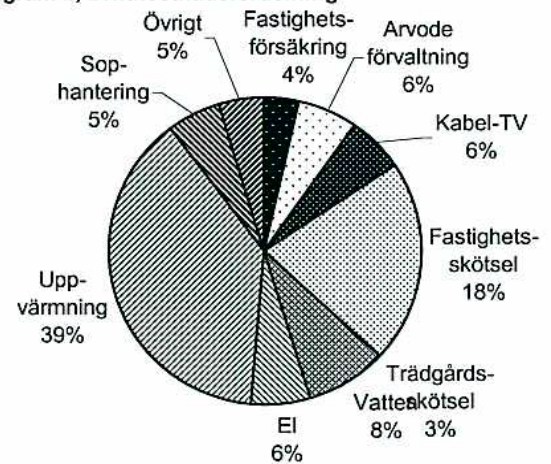


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2007 då avgifterna sänktes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 692 kr kvm/år.

A

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 604 798
Årets resultat före fondförändring	3 198 678
Avsättning till underhållsfond	-2 500 000
Uttag ur underhållsfond	736 654
Summa överskott	<hr/> 4 040 131

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	4 040 131

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

19

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 269 554	11 577 315
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 7 677	- 118 173
Bränsleavgifter		1 405 704	1 401 208
Övriga förvaltningsintäkter	3	404 895	801 096
		13 072 475	13 661 447
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 323 170	- 378 208
Planerat underhåll	5	- 736 654	-1 392 586
Fastighetsskatt		- 287 356	- 480 659
Driftkostnader	6	-4 435 163	-4 669 759
Övriga kostnader	7	- 110 848	- 179 110
Personalkostnader	8	- 165 110	- 145 908
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 443 882	- 443 882
		-6 502 183	-7 690 113
Rörelseresultat		6 570 292	5 971 334
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 000	12 000
Ränteintäkter	10	256 881	82 769
Räntekostnader	11	-3 632 495	-3 747 578
		-3 371 614	-3 652 810
Resultat efter finansiella poster		3 198 678	2 318 524
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		3 198 678	2 318 524
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 500 000	-2 500 000
<i>Uttag ur underhållsfond</i>		736 654	1 392 586
<i>Förändring av underhållsfond</i>		-1 763 346	-1 107 414
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 435 332	1 211 110

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	97 064 315	97 494 362
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	14 510	28 345
		<u>97 078 825</u>	<u>97 522 707</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	14	20 000	20 000
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
Summa anläggningstillgångar		97 138 825	97 582 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		229 997	74 405
Kundfordringar		33 645	38 478
Skattefordringar	16	168 530	50 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	124 464	121 428
		<u>556 636</u>	<u>285 135</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	8 400 000	5 000 000
		<u>8 400 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	19	1 515 998	1 605 228
		<u>1 515 998</u>	<u>1 605 228</u>
Summa omsättningstillgångar		10 472 633	6 890 363
SUMMA TILLGÅNGAR		107 611 458	104 473 070

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		3 124 597	1 361 251
		<u>6 527 894</u>	<u>4 764 548</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 604 798	1 393 688
Årets resultat		3 198 678	2 318 524
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Uttag ur underhållsfond		736 654	1 392 586
		<u>4 040 131</u>	<u>2 604 798</u>
Summa eget kapital		10 568 024	7 369 346
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	93 906 682	94 331 255
		<u>93 906 682</u>	<u>94 331 255</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		424 909	258 244
Leverantörsskulder		664 243	394 749
Medlemmarnas reparationsfond		105 653	127 327
Övriga skulder, kortfristiga	22	698 694	613 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 243 253	1 378 847
		<u>3 136 752</u>	<u>2 772 469</u>
Summa skulder		97 043 434	97 103 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 611 458	104 473 070

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	106 120 000	106 120 000
---	--------------------	--------------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	3 198 678	2 318 524
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	443 882	443 882
	3 642 560	2 762 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 642 560	2 762 406
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 271 501	146 424
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	364 283	209 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 735 343	3 118 094
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 424 573	- 258 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 424 573	- 258 244
Årets kassaflöde	3 310 770	2 859 850
Likvida medel vid årets början	6 605 228	3 745 378
Likvida medel vid årets slut	9 915 998	6 605 228

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

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.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 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 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

Årets framräknade underskottsavdrag uppgick till -90 709 430 kr.

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 sker enligt amortering samt med tidigare lösta lån enligt 30-årig plan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader
Standardförbättringar och markanläggningar
Inventarier, fastighetsinventarier

enligt ovan
25 år
3-5 år

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

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 föreningens årsstämma.

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 231 213	10 638 667
Hyor, bostäder	232 498	156 420
Hyor, lokaler	304 120	280 553
Hyor, p-platser	501 723	501 675
	<hr/>	<hr/>
	11 269 554	11 577 315

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 110 258
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 678	- 7 915
	<hr/>	<hr/>
	- 7 677	- 118 173

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	177 392	176 800
Övriga ersättningar	25 167	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13 018	12 516
Återvunna fordringar	318	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	15 780
Erhållna skadestånd	9 000	11 000
Försäljning av lägenheter	180 000	585 000
	<hr/>	<hr/>
	404 895	801 096

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder, vattenskador	146 002	0
Lokaler	6 562	6 750
Tvättstugor	36 854	88 640
Gemensamma utrymmen	6 931	11 178
Vatten/Avlopp	44 814	25 169
Värme	0	6 638
Ventilation	29 056	3 088
Elinstallationer	13 765	47 752
Övriga installationer	17 717	22 199
Huskropp	18 132	15 137
Gårdar och grönanläggningar	2 577	137 875
Garage och parkeringsplatser	0	1 600
Vandalisering	760	12 182
	<hr/>	<hr/>
	323 170	378 208
 Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	0	36 875
Tvättstugor	145 722	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	340 437	511 062
Vatten/Avlopp	0	456 989
Elinstallationer	0	9 884
Huskroppar	32 795	373 151
Gårdar och grönanläggningar	217 700	4 625
	<hr/>	<hr/>
	736 654	1 392 586

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	155 669	155 247
Arvode förvaltning	276 765	268 752
Kabel-TV	259 525	252 806
IT-kostnader	5 549	3 491
Juridiska kostnader	4 973	8 706
Revisionsarvode, externt	30 475	51 525
Övriga förvaltningskostnader	15 153	7 435
Fastighetsskötsel	951 975	949 452
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 250	- 11 500
Städ	0	1 800
Sotning	11 596	0
Obligatoriska besiktningar	19 265	14 507
Snöröjning	70 399	167 645
Förbrukningsmateriel	43 002	20 111
Fordons- och maskinkostnader	22 080	427
Vatten	364 922	363 976
El	267 128	441 788
Uppvärmning	1 704 774	1 741 238
Sophantering	242 163	232 354
	<hr/> 4 435 163	<hr/> 4 669 759
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	3 125	0
Kontorsmateriel	8 452	2 163
Telefon och porto	8 523	12 783
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	92 949
Befarade förluster hyror/avgifter	0	1 000
Konstaterade förluster kundfordringar	0	2 000
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Köpta tjänster	1 496	0
Konsultarvoden	78 474	55 675
Övriga externa kostnader	3 738	5 500
	<hr/> 110 848	<hr/> 179 110

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode, ledamöter	63 885	36 470
Sammanträdesarvode, suppleanter	5 500	9 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	9 800	18 000
AU-Arvode	39 360	37 844
Föreningsvald revisor	3 600	3 050
Valberedning	2 525	1 900
Besiktningarsvode	7 000	7 800
Summa	131 670	114 064
Sociala kostnader	33 440	31 844
	165 110	145 908

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	12 988	3 610
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	239 656	76 294
Ränteintäkter	1 501	1 539
Skattefria ränteintäkter	2 736	1 326
	256 881	82 769

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 322 004	3 437 242
Övriga räntekostnader	310 000	310 103
Övriga finansiella kostnader	491	233
	3 632 495	3 747 578

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 12 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	-9 503 118	-9 112 117
Standardförbättringar	- 733 631	- 694 585
	<hr/>	<hr/>
	-10 236 749	-9 806 702
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 391 001	- 391 001
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 046	- 39 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 666 796	-10 236 749
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 064 315	97 494 362
Varav		
Byggnader	96 760 831	97 151 832
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	203 484	242 530

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
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
Summa anskaffningsvärden	723 864	723 864
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 328 859	- 321 938
Inventarier och verktyg	- 227 405	- 227 405
Installationer	- 132 255	- 125 341
Bilar och andra transportmedel	- 7 000	- 7 000
	- 695 519	- 681 684
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 921	- 6 921
Installationer	- 6 914	- 6 914
	- 13 835	- 13 835
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 709 354	- 695 519
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 510	28 345
Varav		
Maskiner	689	7 610
Installationer	13 821	20 735
Not 14 Bostadsrätter		
Bostadsrätter	20 000	20 000
	20 000	20 000
Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav		
80 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	40 000	40 000
	40 000	40 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31	
Not 16 Skattefordringar			
Skattefordringar	157 004	42 034	
Skattekonto	11 526	8 790	
	<hr/>	<hr/>	
	168 530	50 824	
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 792	64 474	
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	997	
Upplupna ränteintäkter	18 829	16 914	
Fastighetsförsäkring	38 843	39 043	
	<hr/>	<hr/>	
	124 464	121 428	
Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 400 000	5 000 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	5 000 000	4,30	2008-03-20
90 dagar	3 400 000	4,60	2008-03-20
Not 19 Kassa och bank			
Handkassa	1 000		1 000
Avräkning med Swedbank	1 514 998		1 604 228
	<hr/>		<hr/>
	1 515 998		1 605 228

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 20 Eget kapital	2007-12-31		2006-12-31
	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 403 297	1 361 251	2 604 798
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			-1 763 346
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 736 654	
Årets resultat			3 198 678
Vid årets slut	3 403 297	3 124 597	4 040 131

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	94 331 591	94 589 499
Avgår nästa års amortering	- 424 909	- 258 244
Skuld vid årets slut	93 906 682	94 331 255

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
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	25 243 153		258 244	24 984 909
STADSHYPOTEK	4,83	2007-01-30	8 769 400		8 769 400	
SWEDBANK AB	3,69	Rörligt		8 769 736		8 769 736
SWEDBANK AB	4,11	2011-10-30	15 930 841			15 930 841
			94 589 499	8 769 736	9 027 644	94 331 591

Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	274 298	175 925
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	10 346
Avräkning HUS	300	300
Avräkning LÅN	424 096	426 730
	698 694	613 301

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	1 031	997
Upplupna räntekostnader	259 606	260 864
Upplupna elkostnader	35 438	44 371
Upplupna värmekostnader	214 493	185 345
Upplupna kostnader för renhållning	4 940	0
Upplupna revisionsarvodena	36 125	37 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 664	68 750
Förutbetalda hyror och avgifter	660 956	780 820
	<u>1 243 253</u>	<u>1 378 847</u>

Tumba 2008-03 - 13


Abraham Oussi


Madeleine Simpson


Margaretha Stangebye


Pether Enström


Bo Widfeldt



Kristina Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2008-04 - 09


Kersti Leary
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1

Org nr 716417-5254

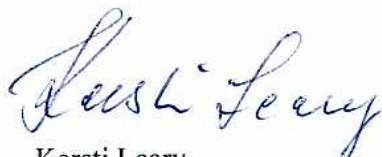
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 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 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 9 april 2008



Kersti Leary
Föreningens revisor

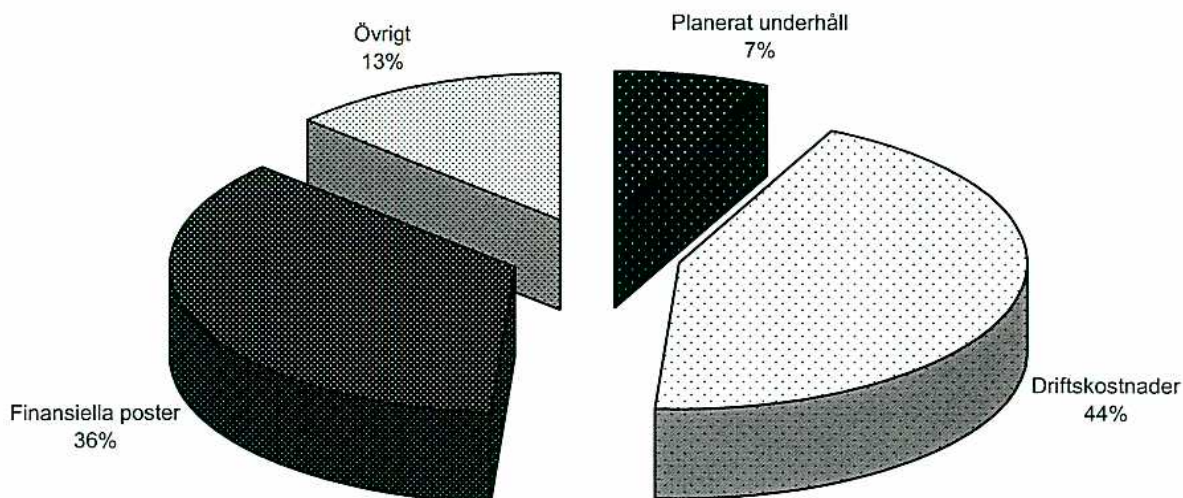
KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	323 170	378 208
Planerat underhåll	736 654	1 392 586
Fastighetsskatt	287 356	480 659
Driftskostnader	4 435 163	4 669 759
Övriga kostnader	110 848	179 110
Personalkostnader	165 110	145 908
Avskrivning av anläggningstillgångar	443 882	443 882
Finansiella poster	3 632 495	3 747 578
Summa kostnader	10 134 678	11 437 691

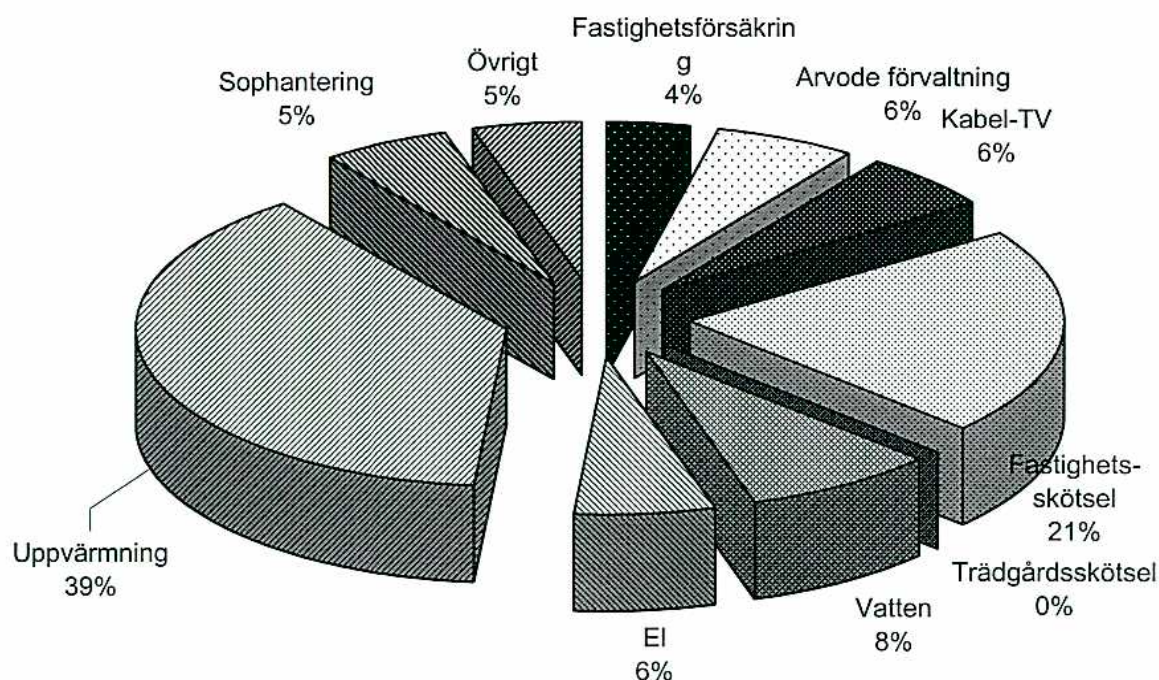


Driftkostnadsfördelning

2007

2006

Fastighetsförsäkring	155 669	155 247
Arvode förvaltning	276 765	268 752
Kabel-TV	259 525	252 806
IT-kostnader	5 549	3 491
Juridiska kostnader	4 973	8 706
Revisionsarvode, externt	30 475	51 525
Övriga förvaltningskostnader	15 153	7 435
Fastighetsskötsel	951 975	949 452
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 250	- 11 500
Städ	0	1 800
Sotning	11 596	0
Obligatoriska besiktningar	19 265	14 507
Snöröjning	70 399	167 645
Förbrukningsmateriel	43 002	20 111
Fordons- och maskinkostnader	22 080	427
Vatten	364 922	363 976
El	267 128	441 788
Uppvärmning	1 704 774	1 741 238
Sophantering	242 163	232 354
Summa driftkostnader	4 435 163	4 669 759



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

15123	15123
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	10,29	10,27
Arvode förvaltning	18,30	17,77
Kabel-TV	17,16	16,72
IT-kostnader	0,37	0,23
Juridiska kostnader	0,33	0,58
Revisionsarvode, externt	2,02	3,41
Övriga förvaltningskostnader	1,00	0,49
Fastighetsskötsel	62,95	62,78
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 0,68	- 0,76
Städ	0	0,12
Sotning	0,77	0
Obligatoriska besiktningar	1,27	0,96
Snöröjning	4,66	11,09
Förbrukningsmateriel	2,84	1,33
Fordons- och maskinkostnader	1,46	0,03
Vatten	24,13	24,07
El	17,66	29,21
Uppvärmning	112,73	115,14
Sophantering	16,01	15,36
Summa driftkostnader	293,27	308,79

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 folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse 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 motsvarats 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 Riksbyggens Brf Lövholmenhus1:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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