



Riksbyggens Brf Lövholmenhus nr 1
Org nr 716417-5254
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

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 överlåtas 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	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</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 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Margaretha Stangebye	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Föreningen
Paul Brix	Vice ordförande	Föreningen
Madeleine Simpson	Sekreterare	Föreningen
Pether Enström	Ledamot	Föreningen
Bo Widfeldt	Ledamot	Föreningen
Kristina Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Sture Holmberg	Suppleant	Föreningen
Sören Tiderman	Suppleant	Föreningen
Hade Bahri	Suppleant	Föreningen
Kenan Oussi	Suppleant	Föreningen
Per Rinman	Suppleant RB	Riksbyggen

I tur att avgå är: Margaretha Stangebye, Madeleine Simpson, Sture Holmberg samt Hade Bahri.

Ordinarie revisorer

Sten-Göran Carlsson	Revisor	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen

Revisorssuppleanter

Kersti Leary	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen

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 (56 småhus) och flerbostadshus (120 lgh) 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	86 395 000 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 511 305 kr och planerat underhåll för 1 244 371 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

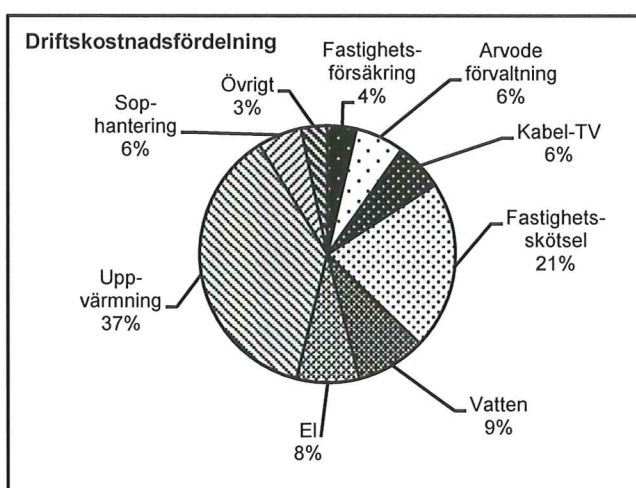
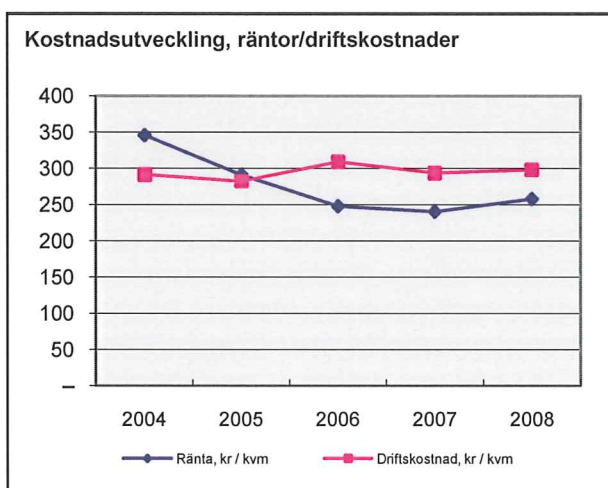
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 maj 2008. Styrelsen har hållit 5 st styrelsemöten samt 9 st AU-möten.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	13 054	13 072	13 661	13 200	13 635
Årets resultat	2 287	3 199	2 319	- 1 497	2 173
Resultat efter fondförändringar	1 032	1 435	1 211	- 1 497	2 173
Balansomslutning	108 994	107 611	104 473	102 898	104 512
Soliditet %	12%	10%	7%	5%	6%
Likviditet %	530%	334%	249%	163%	203%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,17%	0,06%	0,87%	1,37%	0,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	657	691	719	709	711
Bränsletillägg, kr / kvm	95	95	95	95	98
Driftskostnad, kr / kvm	298	293	309	282	291
Ränta, kr / kvm	258	240	248	291	346
Underhållsfond, kr / kvm	290	207	90	17	66
Lån, kr / kvm	6 221	6 238	6 255	6 272	6 297

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.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2008 då avgifterna sänktes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 658 kr kvm/år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 040 131
Årets resultat före fondförändring	2 287 324
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 244 371
Summa överskott	<u>5 071 826</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 071 826

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

A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 784 477	11 269 554
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 354	- 7 678
Bränsleavgifter		1 406 556	1 405 704
Övriga förvaltningsintäkter	3	885 615	404 894
		<u>13 054 294</u>	<u>13 072 474</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 511 305	- 323 170
Planerat underhåll	5	-1 244 371	- 736 654
Fastighetsavgift		- 418 564	- 287 356
Driftskostnader	6	-4 506 031	-4 435 163
Övriga kostnader	7	- 79 761	- 110 848
Personalkostnader	8	- 233 583	- 165 110
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 435 067	- 443 882
		<u>-7 428 681</u>	<u>-6 502 183</u>
Rörelseresultat		5 625 612	6 570 292
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		48 000	4 000
Ränteintäkter	10	512 240	256 881
Räntekostnader	11	-3 898 528	-3 632 495
		<u>-3 338 288</u>	<u>-3 371 614</u>
Resultat efter finansiella poster		2 287 324	3 198 678
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>2 287 324</u>	<u>3 198 678</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lansspråktagande av underhållsfond		1 244 371	736 654
Förändring av underhållsfond		<u>-1 255 629</u>	<u>-1 763 346</u>
Resultat efter fondförändring		1 031 695	1 435 332

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	96 636 851	97 064 315
Maskiner och inventarier	13	6 907	14 510
		<u>96 643 758</u>	<u>97 078 825</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		96 703 758	97 138 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		194 488	229 997
Kundfordringar	16	2 000	33 645
Skattefordringar	17	75 480	168 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	308 771	124 464
		<u>580 738</u>	<u>556 636</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	11 000 000	8 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	20	709 361	1 515 998
Summa omsättningstillgångar		12 290 099	10 472 633
SUMMA TILLGÅNGAR		108 993 857	107 611 458

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		4 380 226	3 124 597
		<u>7 783 523</u>	<u>6 527 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 040 131	2 604 798
Årets resultat		2 287 324	3 198 678
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 244 371	736 654
		<u>5 071 826</u>	<u>4 040 131</u>
Summa eget kapital		12 855 348	10 568 024
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	93 817 686	93 906 682
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		258 244	424 909
Leverantörsskulder		398 325	664 243
Skatteskulder		193 826	0
Medlemmarnas reparationsfond		103 329	105 653
Övriga skulder, kortfristiga	23	138 456	698 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 228 643	1 243 253
		<u>2 320 823</u>	<u>3 136 752</u>
Summa skulder		96 138 509	97 043 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 993 857	107 611 458

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 106 120 000 106 120 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 89 485 778 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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 planerlig 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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

enligt ovan

Byggnader

25 år

Standardförbättringar och markanläggningar

3-5 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 730 658	10 231 213
Hyor, bostäder	221 754	232 498
Hyor, lokaler	286 925	304 120
Hyor, p-platser	545 140	501 723
	<u>10 784 477</u>	<u>11 269 554</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 6 679	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 675	- 7 678
	<u>- 22 354</u>	<u>- 7 678</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	178 078	177 392
Övriga ersättningar	0	25 167
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	16 813	13 018
Återvunna fordringar	3 224	318
Erhållna skadestånd	12 000	9 000
Övriga rörelseintäkter	12 000	0
Försäljning av lägenheter	663 500	180 000
	<u>885 615</u>	<u>404 894</u>

2008-12-31 2007-12-31

Not 4 Reparationer

Bostäder, vattenskador	247 717	146 002
Lokaler	12 466	6 562
Tvättstugor	34 335	36 854
Gemensamma utrymmen	4 594	6 931
Vatten/Avlopp	48 526	44 814
Ventilation	18 641	29 056
Elinstallationer	22 406	13 765
Övriga installationer	16 745	17 717
Huskropp	16 426	18 132
Gårdar och grönanläggningar	87 851	2 577
Garage och parkeringsplatser	1 600	0
Vandalisering	0	760
	<hr/> 511 305	<hr/> 323 170

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	121 404	0
Tvättstugor	0	145 722
Lokaler, gemensamma utrymmen	97 125	340 437
Ventilation	769 474	0
Elinstallationer	10 711	0
Huskroppar	130 486	32 795
Gårdar och grönanläggningar	115 171	217 700
	<hr/> 1 244 371	<hr/> 736 654

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	165 834	155 669
Arvode förvaltning	279 155	276 765
Kabel-TV	272 262	259 525
IT-kostnader	1 684	5 549
Juridiska kostnader	16 365	4 973
Revisionsarvode, externt	32 750	30 475
Övriga förvaltningskostnader	38 881	15 153
Fastighetsskötsel	958 644	951 975
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 000	- 10 250

Riksbyggens Brf Lövholmenhus1

716417-5254

	2008-12-31	2007-12-31
Städ	26 568	0
Sotning	1 000	11 596
Obligatoriska besiktningar	18 691	19 265
Snöröjning	0	70 399
Förbrukningsmateriel	19 316	43 002
Fordons- och maskinkostnader	395	22 080
Vatten	396 270	364 922
El	357 322	267 128
Uppvärmning	1 674 980	1 704 774
Sophantering	251 915	242 163
	<hr/>	<hr/>
	4 506 031	4 435 163

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	4 250	3 125
Kontorsmateriel	2 660	8 452
Telefon och porto	7 532	8 523
Kamerautrustning	30 253	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Köpta tjänster	0	1 496
Konsultarvoden	28 026	78 474
Övriga externa kostnader	0	3 738
	<hr/>	<hr/>
	79 761	110 848

Not 8 Personalkostnader***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	53 500	63 885
Sammanträdesarvode, suppleanter	7 000	5 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 105	9 800
AU-Arvode	91 460	39 360
Föreningsvald revisor	3 335	3 600
Valberedning	1 475	2 525
Besiktningarsvode	8 800	7 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	175 675	131 670
Sociala kostnader	57 908	33 440
	<hr/>	<hr/>
	233 583	165 110

	2008-12-31	2007-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	388 418	391 001
Avskrivning om- och tillbyggnader	39 046	39 046
Maskiner och inventarier	689	6 921
Installationer	6 914	6 914
	<u>435 067</u>	<u>443 882</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	29 075	12 988
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	460 785	239 656
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	18 292	1 501
Skattefria ränteintäkter	4 088	2 736
	<u>512 240</u>	<u>256 881</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 898 129	3 632 004
Övriga finansiella kostnader	399	491
	<u>3 898 528</u>	<u>3 632 495</u>
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
	<u>107 731 111</u>	<u>107 731 111</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>107 731 111</u>	<u>107 731 111</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 894 119	-9 503 118
Standardförbättringar	- 772 677	- 733 631
	<u>-10 666 796</u>	<u>-10 236 749</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 388 418	- 391 001
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 046	- 39 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 094 260</u>	<u>-10 666 796</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>96 636 851</u>	<u>97 064 315</u>
Varav		
Byggnader	96 372 413	96 760 831
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	164 438	203 484

2008-12-31 2007-12-31

Not 13 Maskiner och inventarier

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 335 780	- 328 859
Inventarier och verktyg	- 227 405	- 227 405
Installationer	- 139 169	- 132 255
Bilar och andra transportmedel	- 7 000	- 7 000

Årets avskrivningar

Maskiner	- 689	- 6 921
Installationer	- 6 914	- 6 914

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 716 957 - 709 354

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 907 14 510

Varav

Maskiner	0	689
Installationer	6 907	13 821

Not 14 Bostadsrätter

Bostadsrätter

20 000 20 000
20 000 20 000

Föreningen äger, vid bokslutsdatum, 3 lgh som hyrs ut, vilka redovisas som anläggningstillgångar

2008-12-31 2007-12-31

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

80 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

40 000	40 000
<hr/> 40 000	<hr/> 40 000

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar

2 000	33 645
<hr/> 2 000	<hr/> 33 645

Not 17 Skattefordringar

Skattefordringar

Skattekonto

0	157 004
75 480	11 526
<hr/> 75 480	<hr/> 168 530

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

Upplupna ränteintäkter

Fastighetsförsäkring

69 491	66 792
197 081	18 829
42 199	38 843
<hr/> 308 771	<hr/> 124 464

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

11 000 000	8 400 000
------------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	5,15	2009-01-08
90 dagar	1 000 000	5,15	2009-01-08
90 dagar	1 000 000	4,65	2009-02-07
180 dagar	8 500 000	5,30	2009-02-20

B

2008-12-31 2007-12-31

Not 20 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Avräkning med Swedbank	708 361	1 514 998
	<u>709 361</u>	<u>1 515 998</u>

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 403 297	3 124 597	4 040 131
Disposition enl årsstämmbeslut		0	
Förändring av underhållsfond			-1 255 629
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 244 371	
Årets resultat			2 287 324
Vid årets slut	3 403 297	4 380 226	5 071 826

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	94 075 930	94 331 591
Avgår nästa års amortering	- 258 244	- 424 909
Skuld vid årets slut	93 817 686	93 906 682

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
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	3,60	Rörligt	24 984 909		255 661	24 729 248
SWEDBANK	4,11	2011-10-30	15 930 841			15 930 841
SWEDBANK	4,16	2009-06-25	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	3,52	2009-11-23	8 546 905			8 546 905
SWEDBANK	5,17	Rörligt	8 769 736			8 769 736
			94 331 591		255 661	94 075 930

Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	142 070	274 298
Avräkning HUS	300	300
Avräkning LÅN	0	424 096
Övriga kortfristiga låneskulder	- 3 914	0
	<u>138 456</u>	<u>698 694</u>

2008-12-31 2007-12-31

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	1 031
Upplupna räntekostnader	196 859	259 606
Upplupna elkostnader	34 906	35 438
Upplupna värmekostnader	200 857	214 493
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 940
Upplupna revisionsarvoden	37 291	36 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 664
Förutbetalda hyror och avgifter	758 730	660 956
	<u>1 228 643</u>	<u>1 243 253</u>

Tumba 2009 - 03 - 04



Margaretha Stangebye


Paul Brix



Madeleine Simpson



Pether Enström


Bo Widfeldt


Kristina Eriksson

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats
2009-05-19


KPMG-Per Engzell .
Auktoriserad revisor


Sten-Göran Carlsson
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 år 2008. 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 revisionssed 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 har noterat betydande brister i styrelsens handläggning av upphandling för ett större projekt avseende takomläggning. Vi rekommenderar att styrelsen tar fram ett policydokument avseende rutiner för upphandlingar av projekt.

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 19 maj 2009

KPMG AB



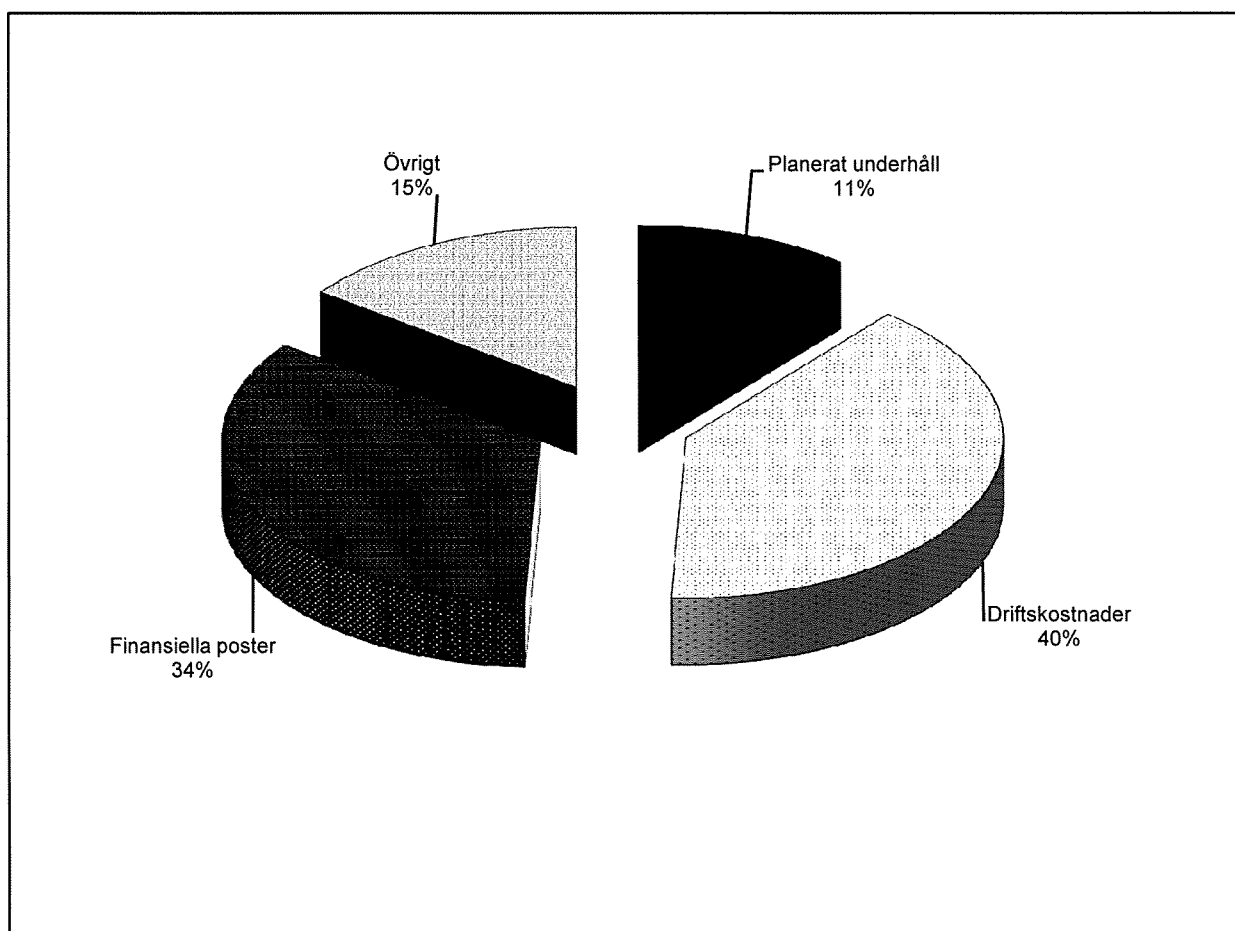
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Sten-Göran Carlsson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	511 305	323 170
Planerat underhåll	1 244 371	736 654
Fastighetsavgift	418 564	287 356
Driftskostnader	4 506 031	4 435 163
Övriga kostnader	79 761	110 848
Personalkostnader	233 583	165 110
Avskrivning av anläggningstillgångar	435 067	443 882
Finansiella poster	3 898 528	3 632 495
Summa kostnader	11 327 209	10 134 678

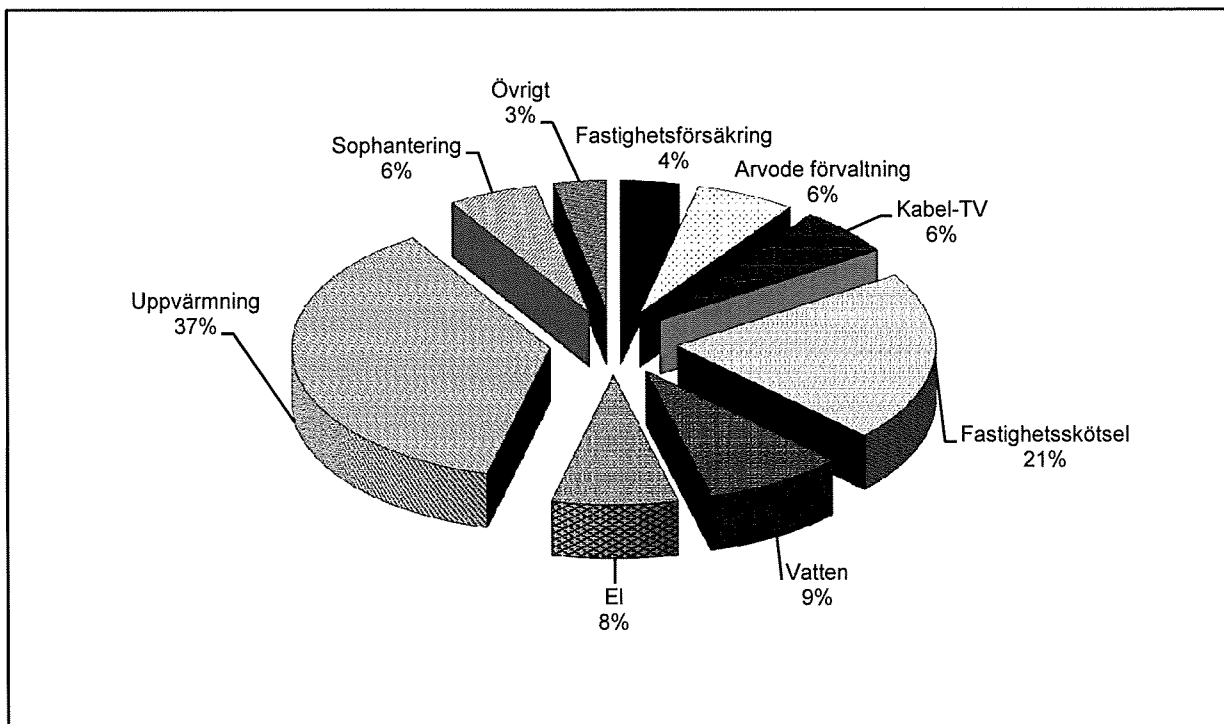


Riksbyggens Brf Lövholmenhus1

716417-5254

Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	165 834	155 669
Arvode förvaltning	279 155	276 765
Kabel-TV	272 262	259 525
IT-kostnader	1 684	5 549
Juridiska kostnader	16 365	4 973
Revisionsarvode, externt	32 750	30 475
Övriga förvaltningskostnader	38 881	15 153
Fastighetsskötsel	958 644	951 975
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 000	- 10 250
Städ	26 568	0
Sotning	1 000	11 596
Obligatoriska besiktningar	18 691	19 265
Snöröjning	0	70 399
Förbrukningsmateriel	19 316	43 002
Fordons- och maskinkostnader	395	22 080
Vatten	396 270	364 922
Ei	357 322	267 128
Uppvärmning	1 674 980	1 704 774
Soppantering	251 915	242 163
Summa driftskostnader	4 506 031	4 435 163



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2008	2007
BOA (kvm):	15123	15123
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	10
Arvode förvaltning	18	18
Kabel-TV	18	17
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	3	1
Fastighetsskötsel	63	63
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Städ	2	0
Sotning	0	1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snöröjning	0	5
Förbrukningsmateriel	1	3
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	26	24
El	24	18
Uppvärmning	111	113
Sophantering	17	16
Summa driftskostnader	298	293

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 Lövholmenhus 1: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

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.