



Riksbyggens Brf Lövholmenhus nr 1
Org nr 716417-5254
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 föreningsstämman 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 Lövhölmehus1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Margaretha Stangebye	Ordförande	Stämman
Paul Brix	Vice ordförande	Stämman
Bo Widfeldt	Ledamot	Stämman
Bo Ek	Ledamot	Stämman
Kenan Oussi	Ledamot	Stämman
Pether Enström	Ledamot	Stämman
Kristina Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Katja Udell	Suppleant	Stämman
Hade Bahri	Suppleant	Stämman
Madeleine Simpson	Suppleant, sekreterare	Stämman
Maj-lill Rådberg	Suppleant	Stämman
Sture Holmberg	Suppleant	Stämman
Sören Tiderman	Suppleant	Stämman
Joakim Fernandez	Suppleant RB	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Paul Brix, Bo Widfeldt och Pether Enström samt suppleanterna Katja Udell, Madeleine Simpson och Sören Tiderman.

Ordinarie revisorer

Sten-Göran Carlsson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Kersti Leary	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Berit Larsson (sammankallande)
Ulla-Birgitta Hidborn

Studieombud

Pether Enström Studieansvarig

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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 (småhus):	41 120 000 kr
Årets taxeringsvärde (hyreshus):	52 241 000 kr

Föregående års taxeringsvärde (småhus):	34 154 000 kr
Föregående års taxeringsvärde (hyreshus):	52 241 000 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 & CG Landerholm HB. Från och med 1 mars 2010 har HSB Södertörn övertagit fastighetsskötseln.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 357 tkr och planerat underhåll för 5 476 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen. Av dessa kostnader avser merparten takarbeten, som planeras att fortsätta under 2010.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

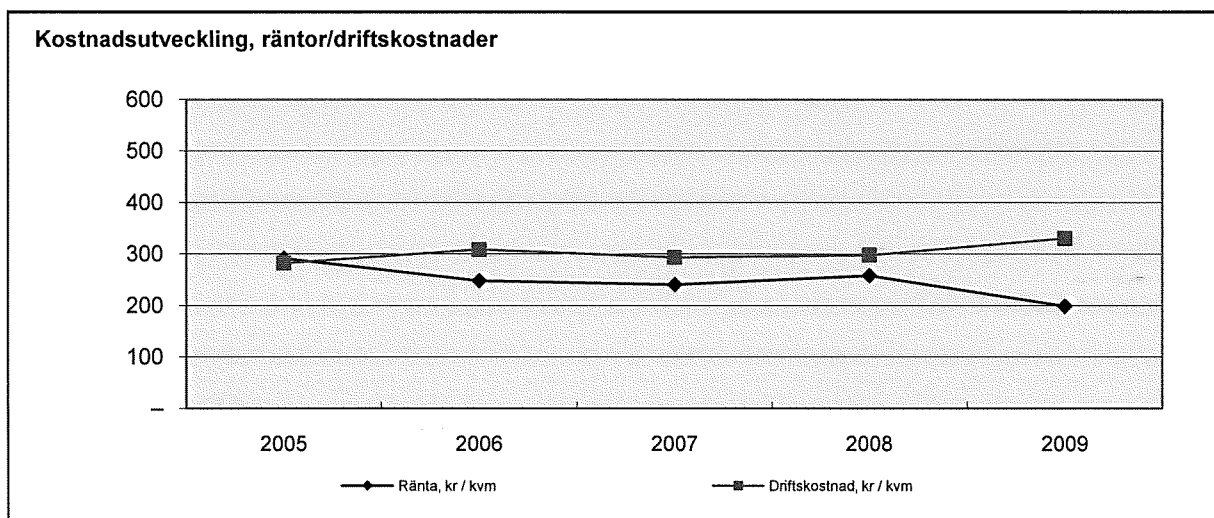
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 juni 2009. Styrelsen har hållit 16 st protokollförda sammanträden (AU samt styrelsemöten).

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	12 966	13 054	13 072	13 661	13 200
Årets resultat	- 2 883	2 287	3 199	2 319	- 1 497
Resultat efter fondförändringar	94	1 032	1 435	1 211	- 1 497
Balansomslutning	106 106	108 994	107 611	104 473	102 898
Soliditet %	9%	12%	10%	7%	5%
Likviditet %	286%	530%	334%	249%	163%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	651	657	691	719	709
Bränsletillägg, kr / kvm	92	93	93	92	95
Driftskostnad, kr / kvm	331	298	293	309	282
Ränta, kr / kvm	198	258	240	248	291
Underhållsfond, kr / kvm	93	290	207	90	17
Lån, kr / kvm	6 204	6 221	6 238	6 255	6 272

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 2009 då avgifterna höjdes med 5%. Innan dess har föreningen sänkt avgifterna med 5% per 1 juli 2008 samt 5% per 1 juli 2007.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 651 kr kvm/år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 071 826
Årets resultat före fondförändring	-2 882 556
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>5 476 204</u>
Summa överskott	5 165 474

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 165 474

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01</i> <i>2009-12-31</i>	<i>2008-01-01</i> <i>2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 694 796	10 784 477
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 50 323	- 22 354
Bränsleavgifter	3	1 390 222	1 406 556
Övriga förvaltningsintäkter	4	931 260	885 615
		<u>12 965 955</u>	<u>13 054 294</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 357 070	- 511 305
Planerat underhåll	6	-5 476 204	-1 244 371
Fastighetsavgift/skatt		- 479 450	- 418 564
Driftskostnader	7	-5 000 681	-4 506 037
Övriga kostnader	8	- 46 848	- 79 755
Personalkostnader	9	- 188 362	- 233 583
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 426 622	- 435 067
		<u>-12 975 236</u>	<u>-7 428 681</u>
Rörelseresultat		- 9 281	5 625 612
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 600	48 000
Ränteintäkter	11	123 112	512 240
Räntekostnader	12	-2 997 986	-3 898 528
		<u>-2 873 274</u>	<u>-3 338 288</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 882 556	2 287 324
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-2 882 556</u>	<u>2 287 324</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 500 000	-2 500 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		5 476 204	1 244 371
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>2 976 204</u>	<u>-1 255 629</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		93 648	1 031 695

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	96 217 136	96 636 851
Maskiner och inventarier	14	0	6 907
Pågående takarbeten		2 490 180	0
		<u>98 707 316</u>	<u>96 643 758</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	15	20 000	20 000
Långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
Summa anläggningstillgångar		98 767 316	96 703 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 364	194 488
Kundfordringar		10 755	2 000
Skattefordringar		264 658	75 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	47 204	308 771
		<u>338 981</u>	<u>580 738</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	5 000 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	19	1 999 548	709 361
Summa omsättningstillgångar		7 338 529	12 290 099
SUMMA TILLGÅNGAR		106 105 844	108 993 857

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		1 404 022	4 380 226
		<u>4 807 319</u>	<u>7 783 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 071 826	4 040 131
Årets resultat		-2 882 556	2 287 324
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 476 204	1 244 371
		<u>5 165 474</u>	<u>5 071 826</u>
<i>Summa eget kapital</i>		9 972 793	12 855 348
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	21	93 569 774	93 817 686
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		258 244	258 244
Leverantörsskulder		459 134	398 325
Skatteskulder		314 816	193 826
Medlemmarnas reparationsfond		96 117	103 329
Övriga skulder, kortfristiga	22	213	138 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 434 753	1 228 643
		<u>2 563 278</u>	<u>2 320 823</u>
<i>Summa skulder</i>		96 133 052	96 138 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 105 844	108 993 857

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.

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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 88 717 195 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 planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad
nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	enligt ovan
Byggnader	25 år
Standardförbättringar och markanläggningar	3-5 år

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 630 563	9 730 658
Hyror, bostäder	181 160	221 754
Hyror, lokaler	296 304	286 925
Hyror, p-platser	586 769	545 140
	<hr/>	<hr/>
	10 694 796	10 784 477
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 30 618	- 6 679
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 705	- 15 675
	<hr/>	<hr/>
	- 50 323	- 22 354
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	1 354 690	1 371 024
Bränsleavgifter, övrigt	35 532	35 532
	<hr/>	<hr/>
	1 390 222	1 406 556
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	221 025	178 078
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14 590	16 813
Återvunna fordringar	23 846	3 224
Försäljning av lägenheter	640 000	663 500
Erhållna skadestånd	12 000	12 000
Övriga rörelseintäkter	19 799	12 000
	<hr/>	<hr/>
	931 260	885 615
Not 5 Reparationer		
Bostäder	299 820	236 667
Vattenskador	21 349	11 050
Lokaler	38 548	12 466
Tvättstugor	88 047	34 335
Gemensamma utrymmen	96 765	4 594
Vatten/Avlopp	33 938	48 526
Värme	216 395	0
Ventilation	30 679	18 641
Elinstallationer	81 874	22 406
Hissar	1 043	0
Övriga installationer	13 348	16 745
Huskropp	360 029	16 426
Gårdar och grönanläggningar	75 235	87 851
Garage och parkeringsplatser	0	1 600
	<hr/>	<hr/>
	1 357 070	511 305

	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	0	121 404
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	97 125
Ventilation	0	769 474
Elinstallationer	0	10 711
Huskroppar	5 460 204	130 486
Gårdar och grönanläggningar	16 000	115 171
	<hr/>	<hr/>
	5 476 204	1 244 371
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	173 128	165 834
Arvode förvaltning	289 410	279 155
Kabel-TV	228 647	272 262
IT-kostnader	1 123	1 684
Juridiska kostnader	38 813	16 365
Revisionsarvode, externt	52 375	32 750
Övriga förvaltningskostnader	24 873	38 887
Fastighetsskötsel	1 104 854	958 644
Trädgårdsskötsel	86 011	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 6 000
Städ	0	26 568
Sotning	2 144	1 000
Obligatoriska besiktningar	0	18 691
Snöröjning	38 840	0
Förbrukningsmateriel	59 481	19 316
Fordons- och maskinkostnader	403	395
Vatten	530 532	396 270
El	323 111	357 322
Uppvärmning	1 785 542	1 674 980
Sophantering	270 095	251 915
	<hr/>	<hr/>
	5 000 681	4 506 037
Not 8 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	3 125	4 250
Kontorsmateriel	8 256	2 660
Telefon och porto	8 067	37 785
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 360	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Konsultarvoden	15 804	28 020
Bankkostnader	195	0
	<hr/>	<hr/>
	46 848	79 755

	2009-12-31	2008-12-31
Not 9 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	60 633	53 500
Sammanträdesarvode, suppleanter	12 500	7 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 475	10 105
AU-Arvode	64 085	91 460
Föreningsvald revisor	3 335	3 335
Valberedning	1 475	1 475
Besiktningarsvode	5 600	8 800
Summa	149 103	175 675
Sociala kostnader	39 259	57 908
	188 362	233 583
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	380 669	388 418
Avskrivning om- och tillbyggnader	39 046	39 046
Maskiner och inventarier	0	689
Installationer	6 907	6 914
	426 622	435 067
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 259	29 075
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	114 758	460 785
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 878	18 292
Övriga ränteintäkter	217	4 088
	123 112	512 240
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 992 282	3 898 129
Övriga finansiella kostnader	5 704	399
	2 997 986	3 898 528
Not 13 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	106 654 949	106 654 949
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	976 161	976 161
	107 731 111	107 731 111
Summa anskaffningsvärden	107 731 111	107 731 111
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 282 537	-9 894 119
Standardförbättringar	- 811 723	- 772 677
	-11 094 260	-10 666 796

	2009-12-31	2008-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 380 669	- 388 418
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 046	- 39 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 513 975	-11 094 260
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 217 136	96 636 851
<i>Varav</i>		
Byggnader	95 991 744	96 372 413
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	125 392	164 438
Not 14 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
	723 864	723 864
Utrangeringar		
Maskiner	- 336 469	0
Inventarier och verktyg	- 227 405	0
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	- 7 000	0
	- 570 874	0
Summa anskaffningsvärden	152 990	723 864
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 336 469	- 335 780
Inventarier och verktyg	- 227 405	- 227 405
Installationer	- 146 083	- 139 169
Bilar och andra transportmedel	- 7 000	- 7 000
	- 716 957	- 709 354
Utrangeringar		
Maskiner	336 469	0
Inventarier och verktyg	227 405	0
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	7 000	0
	570 874	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	- 689
Installationer	- 6 907	- 6 914
	- 6 907	- 7 603
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 152 990	- 716 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	6 907

2009-12-31 2008-12-31

Not 15 Bostadsrätter

Bostadsrätter	20 000	20 000
	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>

Föreningen äger, vid bokslutsdatum, 2 lgh som hyrs ut, vilka redovisas som anläggningstillgånga

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

80 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	40 000	40 000
	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	0	69 491
Upplupna ränteintäkter	3 583	197 081
Fastighetsförsäkring	43 621	42 199
	<u>47 204</u>	<u>308 771</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 000 000	11 000 000
-------------------------------------	-----------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	0,5	2010-01-07
90 dagar	2 000 000	0,5	2010-02-07
90 dagar	1 000 000	0,5	2010-03-07
90 dagar	1 000 000	0,5	2010-03-07

Not 19 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Avräkning med Swedbank	1 998 548	708 361
	<u>1 999 548</u>	<u>709 361</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 403 297	4 380 226	5 071 826
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			2 976 204
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	
Uttag ur underhållsfond		-5 476 204	
Årets resultat			-2 882 556
Vid årets slut	3 403 297	1 404 022	5 165 474

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	93 828 018	94 075 930
Avgår nästa års amortering	- 258 244	- 258 244
Skuld vid årets slut	93 569 774	93 817 686

2009-12-31 2008-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bundet till Ing. skuld		Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,18	Rörligt		9 352 000		8 546 905
SBAB	1,18	Rörligt		8 769 736		8 769 736
STADSHYPOTEK	1,76	Rörligt	24 729 248		247 912	24 481 336
STADSHYPOTEK	3,10	2010-09-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK	3,65	2015-09-01	16 099 200			16 099 200
SWEDBANK	2,59	2010-06-10	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	4,11	2011-10-30	15 930 841			15 930 841
			76 759 289	18 121 736	247 912	93 828 018

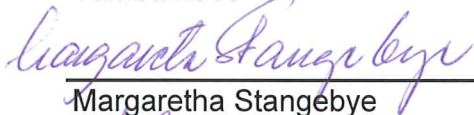
Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder					0	142 070
Avräkning HUS					213	300
Övriga kortfristiga låneskulder					0	- 3 914
					<u>213</u>	<u>138 456</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader					179 451	196 859
Upplupna elkostnader					49 020	34 906
Upplupna värmekostnader					240 722	200 857
Upplupna kostnader för kabel-TV					9 571	0
Upplupna revisionsarvoden					47 008	37 291
Förutbetalda hyror och avgifter					908 981	758 730
					<u>1 434 753</u>	<u>1 228 643</u>

Tumba 2010 - 03-11



Margaretha Stangebye



Kristina Eriksson



Bo Ek



Pether Enström



Paul Brix



Bo Widfeldt



Kenan Oussi

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7 april 2010



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 2009. 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.

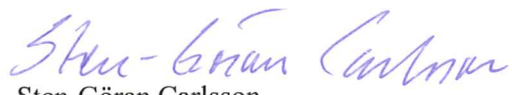
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2010

KPMG AB



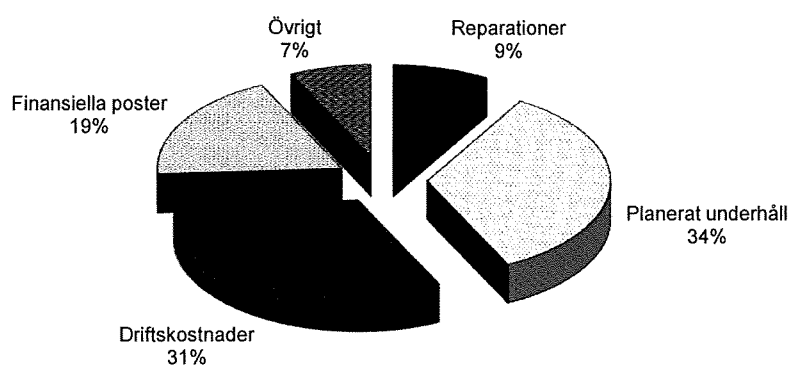
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Sten-Göran Carlsson
Föreningens revisor

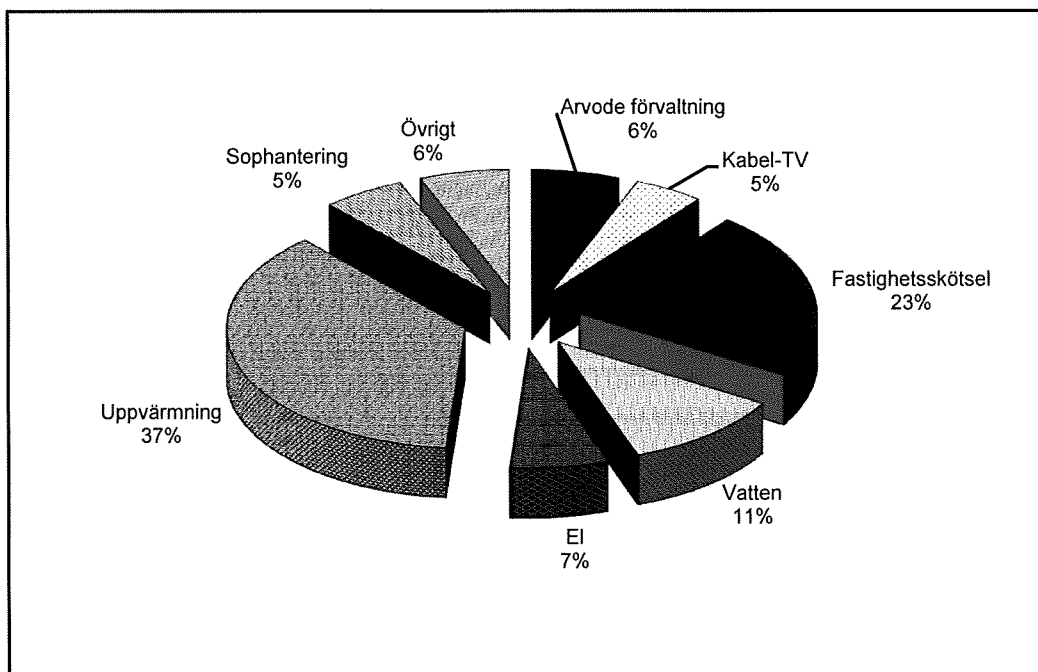
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	1 357 070	511 305
Planerat underhåll	5 476 204	1 244 371
Fastighetsavgift/skatt	479 450	418 564
Driftskostnader	5 000 681	4 506 037
Övriga kostnader	46 848	79 755
Personalkostnader	188 362	233 583
Avskrivning av anläggningstillgångar	426 622	435 067
Finansiella poster	2 997 986	3 898 528
Summa kostnader	15 973 222	11 327 209



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Fastighetsförsäkring	173 128	165 834
Arvode förvaltning	289 410	279 155
Kabel-TV	228 647	272 262
IT-kostnader	1 123	1 684
Juridiska kostnader	38 813	16 365
Revisionsarvode, externt	52 375	32 750
Övriga förvaltningskostnader	24 873	38 887
Fastighetsskötsel	1 104 854	958 644
Trädgårdsskötsel	86 011	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 6 000
Städ	0	26 568
Sotning	2 144	1 000
Obligatoriska besiktningar	0	18 691
Snöröjning	38 840	0
Förbrukningsmateriel	59 481	19 316
Fordons- och maskinkostnader	403	395
Vatten	530 532	396 270
El	323 111	357 322
Uppvärmning	1 785 542	1 674 980
Soppantering	270 095	251 915
Summa driftskostnader	5 000 681	4 506 037



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

15123	15123
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	19	18
Kabel-TV	15	18
Juridiska kostnader	3	1
Revisionsarvode, externt	3	2
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Fastighetsskötsel	73	63
Trädgårdsskötsel	6	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	0
Städ	0	2
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	3	0
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	35	26
El	21	24
Uppvärmning	118	111
Sophantering	18	17
Summa driftskostnader	331	298

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 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

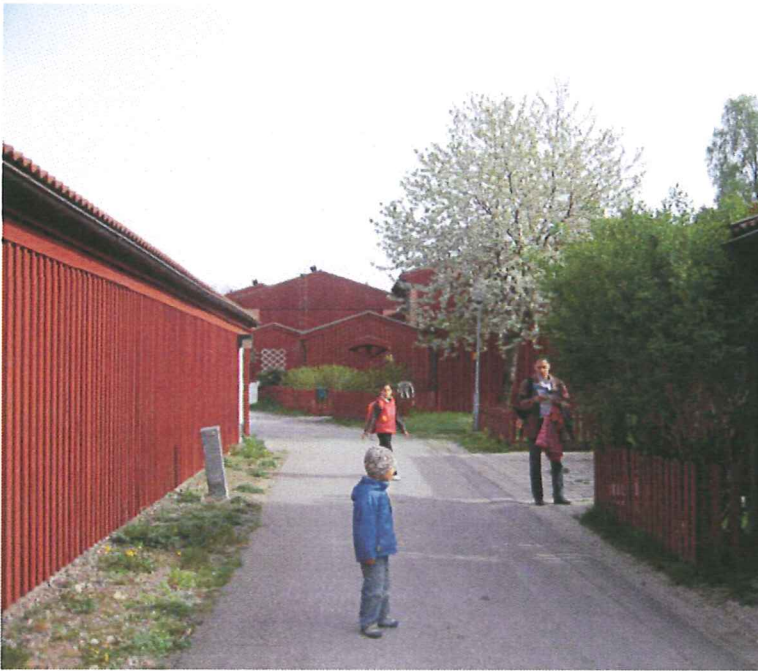
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 Riksbyggens Brf Lövhölmehus 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.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se