



Riksbyggens Brf Lövholmenhus nr 1
Org nr 716417-5254
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1 - 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Lövholmenhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Bo Ek	Ordförande	Stämman
Madeleine Simpson	Sekreterare	Stämman
Margaretha Stangebye	Ledamot	Stämman
Pirjo Tampio-Grahn	Ledamot	Stämman
Bo Widfeldt	Ledamot	Stämman
Kenan Oussi	Ledamot	Stämman
Kristina Eriksson	Ledamot, tom 101231	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Merike Wulff		Stämman
Alexander Petrovic		Stämman
Eva Gustafsson		Stämman
Hade Bahri		Stämman
Maj-Lill Jonsson Rådberg, tom 100930		Stämman
Sabiha Al-Ubaidi, tom 100930		Stämman
Joakim Fernandez, tom 101231		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Bo Ek, Margareta Stangebye och Kenan Oussi samt suppleanterna Eva Gustafsson och Hade Bahri.

Ordinarie revisorer

Sten-Göran Carlsson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Kersti Leary		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Paul Brix (sammankallande)		Stämman
Therese Jonsson		Stämman

Studieombud

Pirjo Tampio-Grahn		Styrelsen
--------------------	--	-----------

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. På fastigheten har uppförts 176 lägenheter (56 småhus) och flerbostadshus (120 lgh) samt kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1983-1984.

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	106 298 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 361 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

HSB Södertörn har fr o m 1 mars 2010 handhaft fastighetsskötseln.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 853 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på ca 25 Mkr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder avser fasadrenovering, kulvertbyte, ventilationsarbeten, plåtarbeten, byte reglerutrustning för undercentral inkl expansionskärl.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2010. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden (AU samt styrelsemöten).

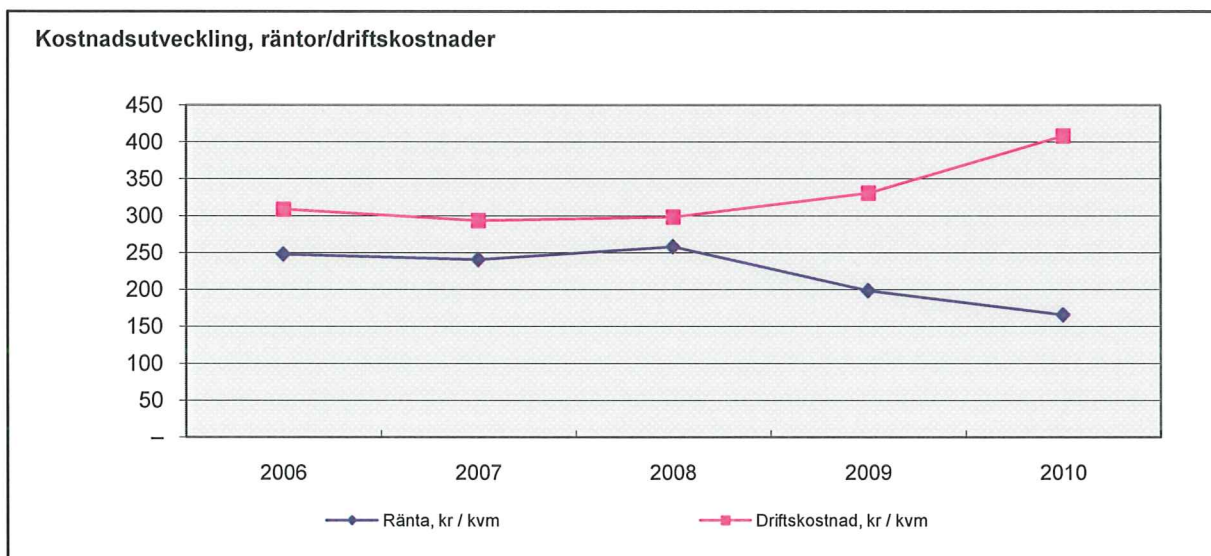
Antal medlemmar: 232

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	12 993	12 966	13 054	13 072	13 661
Årets resultat	2 038	- 2 883	2 287	3 199	2 319
Resultat efter fondförändringar	- 313	94	1 032	1 435	1 211
Balansomslutning	110 968	106 106	108 994	107 611	104 473
Soliditet %	11%	9%	12%	10%	7%
Likviditet %	346%	286%	530%	334%	249%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / l	693	651	657	691	719
Bränsletillägg, kr / kvm	93	92	93	93	92
Driftskostnad, kr / kvm	408	331	298	293	309
Ränta, kr / kvm	166	198	258	240	248
Underhållsfond, kr / kvm	248	93	290	207	90
Lån, kr / kvm	6 337	6 204	6 221	6 238	6 255

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 2010 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 12% fr o m 1 april 2011. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 693 kr kvm/år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 165 474
Årets resultat före fondförändring	2 038 036
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 071
Summa överskott	<u>4 852 581</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 852 581
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 278 627	10 694 796
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 45 400	- 50 323
Bränsleavgifter	3	1 407 025	1 390 222
Övriga förvaltningsintäkter	4	352 958	931 260
		<u>12 993 210</u>	<u>12 965 955</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 852 887	-1 357 070
Planerat underhåll	6	- 149 071	-5 476 204
Fastighetsavgift/skatt		- 539 020	- 479 450
Driftskostnader	7	-6 175 976	-5 000 681
Övriga kostnader	8	- 97 646	- 46 848
Personalkostnader	9	- 145 024	- 188 362
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 534 272	- 426 622
		<u>-8 493 896</u>	<u>-12 975 236</u>
Rörelseresultat		4 499 314	- 9 281
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 640	1 600
Ränteintäkter	11	39 054	123 112
Räntekostnader	12	-2 504 972	-2 997 986
		<u>-2 461 278</u>	<u>-2 873 274</u>
Resultat efter finansiella poster		2 038 036	-2 882 556
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>2 038 036</u>	<u>-2 882 556</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		149 071	5 476 204
Förändring av underhållsfond		<u>-2 350 929</u>	<u>2 976 204</u>
Resultat efter fondförändring		- 312 893	93 648

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	95 682 864	96 217 136
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående tak- och fasadarbeten		4 402 358	2 490 180
		<u>100 085 222</u>	<u>98 707 316</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	15	20 000	20 000
Långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
Summa anläggningstillgångar		100 145 222	98 767 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 505	16 364
Kundfordringar		1 000	10 755
Skattekonto		111 740	264 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	57 095	47 204
		<u>258 340</u>	<u>338 981</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	8 070 000	5 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		1000	1000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 493 805	1 998 548
		<u>2 494 805</u>	<u>1 999 548</u>
Summa omsättningstillgångar		10 823 144	7 338 529
SUMMA TILLGÅNGAR		110 968 366	106 105 844

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		3 754 951	1 404 022
		<u>7 158 248</u>	<u>4 807 319</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 165 474	5 071 826
Årets resultat		2 038 036	-2 882 556
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		149 071	5 476 204
		<u>4 852 581</u>	<u>5 165 474</u>
Summa eget kapital		12 010 829	9 972 793
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	95 828 018	93 569 774
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		0	258 244
Leverantörsskulder		574 242	459 134
Skatteskulder		116 826	314 816
Medlemmarnas reparationsfond		80 387	96 117
Övriga skulder, kortfristiga	21	36 329	213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 321 735	1 434 753
		<u>3 129 519</u>	<u>2 563 278</u>
Summa skulder		98 957 537	96 133 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 968 366	106 105 844

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 106 120 000 106 120 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag enligt senaste deklaration uppgick 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 planerig 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
Byggnader
Standardförbättringar och markanläggningar

Enligt plan
Enligt plan

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 254 577	9 630 563
Hyror, bostäder	153 978	181 160
Hyror, lokaler	295 016	296 304
Hyror, p-platser	575 055	586 769
	<u>11 278 627</u>	<u>10 694 796</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 30 618
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 45 400	- 19 705
	<u>- 45 400</u>	<u>- 50 323</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 371 493	1 354 690
Bränsleavgifter, övrigt	35 532	35 532
	<u>1 407 025</u>	<u>1 390 222</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	312 900	221 025
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14 887	14 590
Återvunna fordringar	13 171	23 846
Försäljning av lägenheter	0	640 000
Erhållna skadestånd	12 000	12 000
Övriga rörelseintäkter	0	19 799
	<u>352 958</u>	<u>931 260</u>

Not 5 Reparationer

Bostäder	11 727	299 820
Vattenskador	6 280	21 349
Lokaler	1 688	38 548
Tvättstugor	32 466	88 047
Gemensamma utrymmen	2 556	96 765
Vatten/Avlopp	60 195	33 938
Värme	346 807	216 395
Ventilation	33 484	30 679
Elinstallationer	231 076	81 874
Hissar	0	1 043

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga installationer	9 961	13 348
Huskropp	68 363	360 029
Gårdar och grönanläggningar	9 717	75 235
Garage och parkeringsplatser	38 568	0
	<hr/>	<hr/>
	852 887	1 357 070
Not 6 Planerat underhåll		
Tvättstugor	24 356	0
Elinstallationer	45 361	0
Huskroppar	0	5 460 204
Gårdar och grönanläggningar	0	16 000
Garage och parkeringsplatser	79 354	0
	<hr/>	<hr/>
	149 071	5 476 204
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	182 240	173 128
Arvode förvaltning	289 411	289 410
Kabel-TV, varav ca 77 000 avser 2009	421 138	228 647
IT-kostnader	11 626	1 123
Juridiska kostnader	54 750	38 813
Revisionsarvode, externt	29 000	52 375
Övriga förvaltningskostnader	18 277	24 873
Fastighetsskötsel	792 938	1 104 854
Trädgårdsskötsel	315 198	86 011
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 8 700
Städ	37 352	0
Sotning	0	2 144
Snöröjning, varav 122 000 avser 2009	877 178	38 840
Förbrukningsmateriel	46 071	59 481
Fordons- och maskinkostnader	1 216	403
Vatten	507 363	530 532
El	405 789	323 111
Uppvärmning	1 858 761	1 785 542
Soppantering	335 368	270 095
	<hr/>	<hr/>
	6 175 976	5 000 681
Not 8 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	4 375	3 125
Kontorsmateriel	3 526	8 256
Telefon och porto	8 228	8 067
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	4 360
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Konsultarvoden, bl a energideklaration, upphandl fast.skötsel	74 282	15 804
Bankkostnader	195	195
	<hr/>	<hr/>
	97 646	46 848

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	59 033	73 133
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 475	7 075
AU-arvode	52 200	65 560
Föreningsvald revisor	3 380	3 335
Utbildning, förtroendevalda	1 000	0
Summa	117 088	149 103
Sociala kostnader	27 936	39 259
	145 024	188 362

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	495 226	380 669
Avskrivning om- och tillbyggnader	39 046	39 046
Installationer	0	6 907
	534 272	426 622

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 336	2 259
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 442	114 758
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 276	5 878
Övriga ränteintäkter	0	217
	39 054	123 112

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 486 995	2 992 282
Övriga finansiella kostnader	17 977	5 704
	2 504 972	2 997 986

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	106 654 949	106 654 949
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	976 161	976 161
	107 731 111	107 731 111

Summa anskaffningsvärden

107 731 111 107 731 111

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 663 206	-10 282 537
Standardförbättringar	- 850 769	- 811 723
	-11 513 975	-11 094 260

	2010-12-31	2009-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 495 226	- 380 669
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 046	- 39 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 048 247	-11 513 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 682 864	96 217 136
Taxeringsvärden		
bostäder, småhus	41 120 000	41 120 000
bostäder, hyreshus	63 200 000	50 400 000
lokaler	1 978 000	1 841 000
Totalt taxeringsvärde	106 298 000	93 361 000
varav byggnader	75 805 000	67 687 000
Not 14 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	0	336 469
Inventarier och verktyg	0	227 405
Installationer	152 990	152 990
Bilar och andra transportmedel	0	7 000
	152 990	723 864
Utrangeringar		
Maskiner	0	- 336 469
Inventarier och verktyg	0	- 227 405
Bilar och andra transportmedel	0	- 7 000
	0	- 570 874
Summa anskaffningsvärden	152 990	152 990
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	- 336 469
Inventarier och verktyg	0	- 227 405
Installationer	- 152 990	- 146 083
Bilar och andra transportmedel	0	- 7 000
	- 152 990	- 716 957
Utrangeringar		
Maskiner	0	336 469
Inventarier och verktyg	0	227 405
Bilar och andra transportmedel	0	7 000
	0	570 874

	2010-12-31	2009-12-31
Årets avskrivningar		
Installationer	0	- 6 907
	0	- 6 907
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 152 990	- 152 990
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 15 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	20 000	20 000
	20 000	20 000

Föreningen äger 2 lgh som hyrs ut, vilka redovisas som anläggningstillgångar.

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

80 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	40 000	40 000
	40 000	40 000

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 888	3 583
Fastighetsförsäkring	46 207	43 621
	57 095	47 204

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 070 000	5 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	170 000	1,70 2011-02-03
30 dagar	4 600 000	1,20 2011-01-07
90 dagar	3 300 000	1,40 2011-02-07

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	3 403 297	1 404 022	5 165 474
Förändring av underhållsfond			-2 350 929
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 149 071	
Årets resultat			2 038 036
Vid årets slut	3 403 297	3 754 951	4 852 581

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	95 828 018	93 828 018
Avgår nästa års amortering	0	- 258 244
Skuld vid årets slut	95 828 018	93 569 774

2010-12-31 2009-12-31

Genomsnittsränta under bokslutsåret 2,64%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB *)	2,62 3 mån	8 546 905			8 546 905
SBAB	2,98 3 mån	24 481 336			24 481 336
SBAB *)	2,73 rörligt	0		övert fr Swedbank	10 000 000
SBAB *)	2,73 rörligt	0		övert fr Stadshyp	10 000 000
SBAB *)	2,62 3 mån		2 000 000		2 000 000
SBAB *)	2,66 3 mån	8 769 736			8 769 736
STADSHYPOTEK		10 000 000		överf t SBAB	0
STADSHYPOTEK	3,65 2015-09-01	16 099 200			16 099 200
SWEDBANK		10 000 000		överf t SBAB	0
SWEDBANK	4,11 2011-10-30	15 930 841			15 930 841
		93 828 018	2 000 000		95 828 018

*) 2011-02-07 har dessa lån slagits ihop och delats i två lika stora delar. Den ena har bundits i 3 år till räntesats 4,28% och den andra delen har bundits i 5 år till 4,90%.

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	36 329	0
Avräkning HUS	0	213
	<u>36 329</u>	<u>213</u>

12

2010-12-31 2009-12-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	199 227	179 451
Upplupna elkostnader	61 716	49 020
Upplupna värmekostnader	254 566	240 722
Upplupna kostnader för renhållning	21 491	0
Upplupna kostnader för kabel-TV	315 853	9 571
Upplupna kostnader för administration	135 269	0
Upplupna revisionsarvoden	40 942	47 008
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 777	0
Förutbetalda hyror och avgifter	985 893	908 981
	<hr/>	<hr/>
	2 321 735	1 434 753

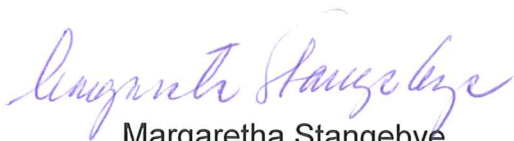
Tumba 2011-02-23



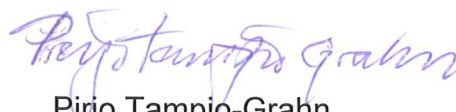
Bo Ek



Madeleine Simpson



Margaretha Stangebye



Pirjo Tampio-Grahn



Bo Widfeldt



Kenan Oussi



Joakim Fernandez

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-03-21

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Sten-Göran Carlsson
Föreningsvald 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 2010. 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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 21 mars 2011

KPMG AB



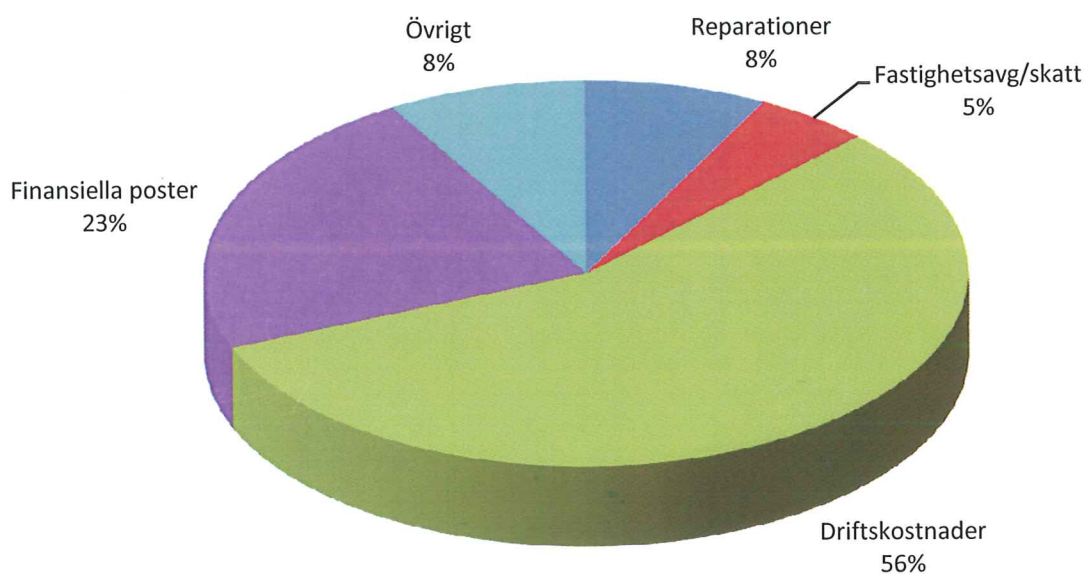
Per Engzell
Auktoriserad revisor



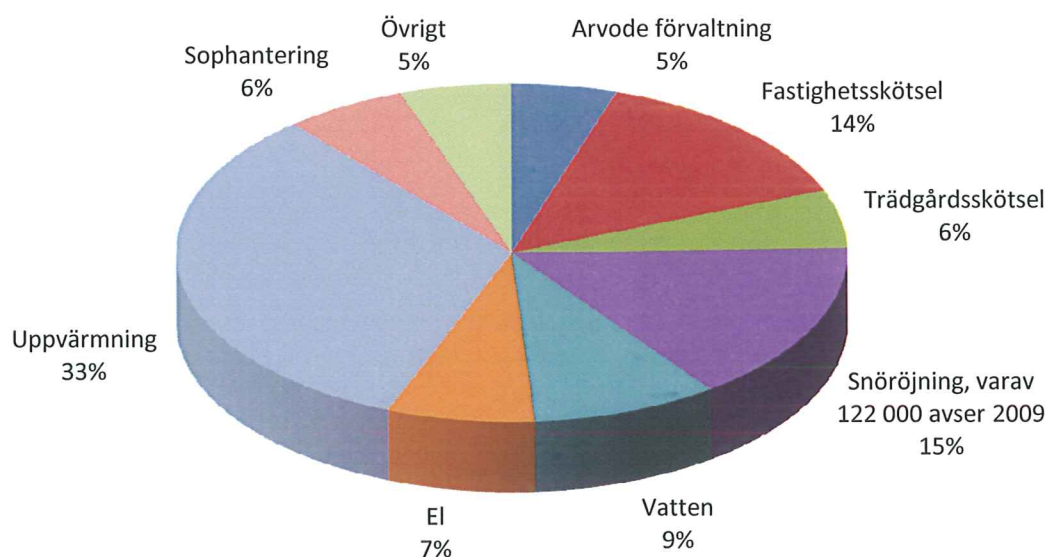
Sten-Göran Carlsson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	852 887	1 357 070
Planerat underhåll	149 071	5 476 204
Fastighetsavgift/skatt	539 020	479 450
Driftskostnader	6 175 976	5 000 681
Övriga kostnader	97 646	46 848
Personalkostnader	145 024	188 362
Avskrivning av anläggningstillgångar	534 272	426 622
Finansiella poster	2 504 972	2 997 986
Summa kostnader	10 998 868	15 973 222



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring	182 240	173 128
Arvode förvaltning	289 411	289 410
Kabel-TV, varav ca 77 000 avser 2009	421 138	228 647
IT-kostnader	11 626	1 123
Juridiska kostnader	54 750	38 813
Revisionsarvode, externt	29 000	52 375
Övriga förvaltningskostnader	18 277	24 873
Fastighetsskötsel	792 938	1 104 854
Trädgårdsskötsel	315 198	86 011
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 8 700
Städ	37 352	0
Sotning	0	2 144
Snöröjning, varav 122 000 avser 2009	877 178	38 840
Förbrukningsmateriel	46 071	59 481
Fordons- och maskinkostnader	1 216	403
Vatten	507 363	530 532
El	405 789	323 111
Uppvärmning	1 858 761	1 785 542
Sophantering	335 368	270 095
Summa driftskostnader	6 175 976	5 000 681



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

15123

15123

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	12	11
Arvode förvaltning	19	19
Kabel-TV, varav ca 77 000 avser 2009	28	15
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	4	3
Revisionsarvode, externt	2	3
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Fastighetsskötsel	52	73
Trädgårdsskötsel	21	6
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	2	0
Sotning	0	0
Snöröjning, varav 122 000 avser 2009	58	3
Förbrukningsmateriel	3	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	34	35
El	27	21
Uppvärmning	123	118
Sophantering	22	18
Summa driftskostnader	408	331

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 av 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 25% 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.



Spara

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

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Lövhölmehus nr 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se