



Riksbyggens Brf Lövholmenhus 1
Org nr 716417-5254
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3 

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Lövholmenhus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Bo Ek	Ordförande	Stämman
Margaretha Stangebye	Vice ordförande	Stämman
Pirjo Tampio	Sekreterare	Stämman
Bo Widfeldt	Ledamot	Stämman
Kenan Oussi	Ledamot	Stämman
Lars Hansson	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Alexander Petrovic		Stämman
Ann-Sofi Averstad		Stämman
Catharina Hillerberg		Stämman
Eva Gustafsson		Stämman
Kenneth Wulff		Stämman
Pontus Bäckström		Stämman
Susanna Tiainen		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Margareta Stangebye, Bo Widfeldt och Pirjo Tampio samt suppleanterna Kenneth Wulff, Catharina Hillerberg och Alexander Petrovic.

Ordinarie revisorer

Sten-Göran Carlsson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Revisor auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Kerstin Leary	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman


Valberedning

Paul Brix (sammankallande)		Stämman
Therese Jonsson		Stämman

Studieorganisatör

Pirjo Tampio	Studieorganisatör	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

Dessutom tillkommer:

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	106 298 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas 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 1 066 tkr och planerat underhåll för 490 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

I underhållet som planerades för verksamhetsåret 2011 ingick fasadarbeten av företaget som genomförde takarbetena. På grund av oeninghet har föreningen och företaget istället valt att gå skilda vägar vilket har minskat föreningens utgifter med ca 2,9 mkr för verksamhetsåret 2011. Dock kommer föreningen under verksamhetsåret 2012 börja planera för att genomföra fasadarbeten de kommande åren då detta arbete är nödvändigt och ingår i underhållsplanen.

Föreningen har genomfört ett stort arbete avseende värmesystemet där vi bytte ca 2/3 delar av kulverterna i området samt styr- och reglerutrustningen i undercentralerna. Kostnaden för detta blev för verksamhetsåret 2011 ca 12,3 Mkr. Budgeten för projektet var ca 13,3 Mkr. Kvar under 2012 av hela projektet är en injustering av radiatorerna som kommer att göras vilket kommer att kosta ca 0,5 Mkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 19,2 Mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 920 tkr (130 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 169 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avseende verksamhetsåret 2012 är bland annat sotning, service av takfläktar, utbyte av avbärarplank på p-platser samt reparation av markytor. Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. Till detta kommer investeringar i ny tvättstugeutrustning och investeringar i lekplats

Större planerat underhållsarbete de närmaste 10 åren är enligt underhållsplanen bland annat fasadarbeten som kommer att påbörjas någon gång under 2012 eller 2013.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 maj 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden samt 3 protokollförda AU-sammanträden.

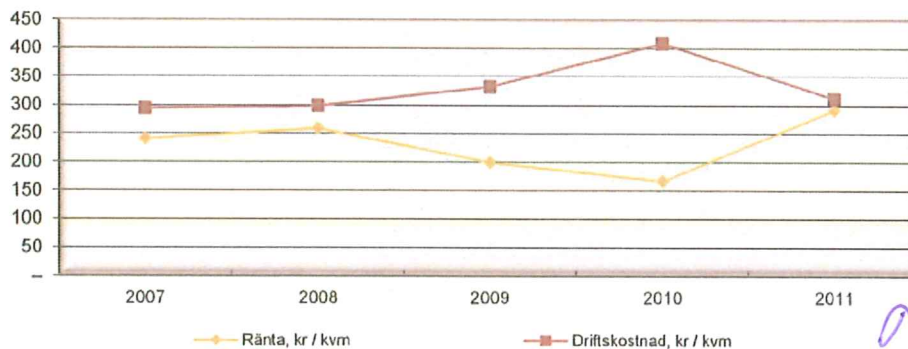
Antal medlemmar: 234 (per 2011-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	14 341	12 993	12 966	13 054	13 072
Årets resultat	2 412	2 038	- 2 883	2 287	3 199
Resultat efter fondförändringar	402	- 313	94	1 032	1 435
Balansomslutning	127 721	110 968	106 106	108 994	107 611
Soliditet %	11%	11%	9%	12%	10%
Likviditet %	305%	346%	286%	530%	334%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	774	693	651	657	691
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	92	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	311	408	331	298	293
Ränta, kr / kvm	291	166	198	258	240
Underhållsfond, kr / kvm	381	248	93	290	207
Lån, kr / kvm	7 254	6 337	6 204	6 221	6 238

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2011 då avgifterna höjdes med 12%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,5% fr.o.m. 2012-04-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 774 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 st som upplåts med hyresrätt).

Medlemmarna har fått information om föreningen via hemsidan och genom nyhetsbrevet Löv-1 som delats ut i brevlådorna.

Två städhelger med gemensam korvgrillning har anordnats under året och i december arrangerades adventsfika med kaffe och glögg.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
HSB Södertörn	Fastighetsteknik
HSB Södertörn	Fastighetservice
HSB Södertörn	Fastighetsutveckling
HSB Södertörn	Fastighetsskötsel (inre/yttre)
Städpoolen i Stockholm AB	Städ
SRV Återvinning AB	Renhållning
Teliasonera Sverige AB	Kabel-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 852 581
Årets resultat före fondförändring	2 411 710
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	490 579
Summa överskott	<u>5 254 870</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>5 254 870</u>

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 485 126	11 278 627
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 34 710	- 45 400
Bränsleavgifter	3	1 407 025	1 407 025
Övriga förvaltningsintäkter	4	483 442	352 958
		<u>14 340 883</u>	<u>12 993 210</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 066 711	- 852 887
Planerat underhåll	6	- 490 579	- 149 071
Fastighetsavgift/skatt		- 484 420	- 539 020
Driftskostnader	7	-4 696 156	-6 175 976
Övriga kostnader	8	- 97 607	- 97 646
Personalkostnader	9	- 135 374	- 145 024
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 880 332	- 534 272
		<u>-7 851 180</u>	<u>-8 493 896</u>
Rörelseresultat		6 489 703	4 499 314
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 640
Ränteintäkter och liknande poster	11	316 396	39 054
Räntekostnader och liknande poster	12	-4 398 389	-2 504 972
		<u>-4 077 993</u>	<u>-2 461 278</u>
Resultat efter finansiella poster		2 411 710	2 038 036
Årets resultat		<u>2 411 710</u>	<u>2 038 036</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		490 579	149 071
Förändring av underhållsfond		<u>-2 009 421</u>	<u>-2 350 929</u>
Resultat efter fondförändring		402 289	- 312 893

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	111 977 156	95 682 864
Maskiner och inventarier	14	122 997	0
Pågående byggnation och förskott		0	4 402 358
		<u>112 100 152</u>	<u>100 085 222</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		112 160 152	100 145 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		105 712	88 505
Kundfordringar		27 139	1 000
Skattekonto		18 262	111 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	307 861	57 095
		<u>458 974</u>	<u>258 340</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 800 000	8 070 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 000	1 000
Avräkning med Swedbank		11 300 631	2 493 805
		<u>11 301 631</u>	<u>2 494 805</u>
Summa omsättningstillgångar		15 560 605	10 823 144
SUMMA TILLGÅNGAR		127 720 757	110 968 366

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		5 764 372	3 754 951
		<u>9 167 669</u>	<u>7 158 248</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 852 581	5 165 474
Årets resultat		2 411 710	2 038 036
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		490 579	149 071
		<u>5 254 870</u>	<u>4 852 581</u>
Summa eget kapital		14 422 539	12 010 829
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	108 203 018	95 828 018
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 500 000	0
Leverantörsskulder		1 447 302	574 242
Skatteskulder		981	116 826
Medlemmarnas reparationsfond		76 940	80 387
Övriga kortfristiga skulder	21	118 189	36 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 951 788	2 321 735
		<u>5 095 200</u>	<u>3 129 519</u>
Summa skulder		113 298 218	98 957 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 720 757	110 968 366

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 111 605 500 106 120 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 88 717 195 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet och 6 512 kr per småhus, eller 0,4 % /0,75% av taxerat värde för fastigheten samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Rak	0,50%
Tak- och fasadarbeten	Rak	0,50%
Kulvertar	Rak	40 år
Standardförbättringar	Rak	25 år
Tvättmaskiner	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 449 762	10 254 577
Hyror, bostäder	153 978	153 978
Hyror, lokaler	298 636	295 016
Hyror, p-platser	582 750	575 055
	<u>12 485 126</u>	<u>11 278 627</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 34 710	- 45 400
	<u>- 34 710</u>	<u>- 45 400</u>
Not 3 Bränsleavgifter		
Värmeavgift, bostäder	1 371 493	1 371 493
Värmeavgift, lokal	35 532	35 532
	<u>1 407 025</u>	<u>1 407 025</u>
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	312 900	312 900
Rörelsens sidointäkter	7 217	14 887
Återvunna fordringar	161 884	13 171
Erhållna skadestånd	0	12 000
Inkassointäkter	1 440	0
	<u>483 442</u>	<u>352 958</u>

	2011-12-31	2010-12-31
Not 5 Reparationer		
Bostäder	2 925	11 727
Vattenskador	245 857	6 280
Lokaler	0	1 688
Tvättstugor	36 576	32 466
Gemensamma utrymmen	52 962	2 556
Vatten/Avlopp	64 280	60 195
Värme	129 512	346 807
Ventilation	38 460	33 484
Elinstallationer	176 193	231 076
Övriga installationer	57 294	9 961
Huskropp	129 205	68 363
Gårdar och grönanläggningar	108 062	9 717
Garage och parkeringsplatser	25 386	38 568
	<u>1 066 711</u>	<u>852 887</u>
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	40 056	0
Tvättstugor	0	24 356
Elinstallationer	0	45 361
Huskroppar	140 024	0
Gårdar och grönanläggningar	310 499	0
Garage och parkeringsplatser	0	79 354
	<u>490 579</u>	<u>149 071</u>
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	174 843	182 240
Ekonomisk förvaltning	295 900	289 411
Kabel-TV	- 200 900	421 138
IT-kostnader	16 305	11 626
Juridiska kostnader	30 511	54 750
Revisionsarvode, externt	33 625	29 000
Övriga förvaltningskostnader	21 347	18 277
Fastighetsskötsel	614 098	792 938
Trädgårdsskötsel	362 649	315 198
Underhållsplanering (upprättande av underhållsplan)	148 125	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 500	- 7 700
Städ	131 369	37 352
Obligatorisk ventilationskontroll	7 150	0
Störningsjour	4 416	0
Snöröjning	217 720	877 178
Förbrukningsmateriel/inventarier	77 669	46 071
Fordons- och maskinkostnader	525	1 216
Vatten	598 917	507 363
El	291 848	405 789
Uppvärmning	1 619 591	1 858 761
Sophantering	258 948	335 368
	<u>4 696 156</u>	<u>6 175 976</u>

	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	3 875	4 375
Kontorsmateriel	1 754	3 526
Telefon och porto	5 311	8 228
Konstaterade förluster hyror/avgifter	12 378	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Konsultarvoden	64 781	74 282
Bankkostnader	2 468	195
	<u>97 607</u>	<u>97 646</u>
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	79 475	59 033
Övriga ersättningar till förtroendevalda	22 200	1 475
AU-arvode	0	52 200
Föreningsvald revisor	3 755	3 380
Utbildning, förtroendevalda	1 000	1 000
Summa	<u>106 430</u>	<u>117 088</u>
Sociala kostnader	28 944	27 936
	<u>135 374</u>	<u>145 024</u>
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	519 383	495 226
Avskrivning om- och tillbyggnader	39 046	39 046
Standardförbättringar, kulvertar	308 237	0
Maskiner och inventarier	13 666	0
	<u>880 332</u>	<u>534 272</u>
Not 11 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 097	3 336
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	298 397	33 442
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	12 670	2 276
Övriga ränteintäkter	232	0
	<u>316 396</u>	<u>39 054</u>
Not 12 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	4 360 796	2 486 995
Övriga finansiella kostnader	37 593	17 977
	<u>4 398 389</u>	<u>2 504 972</u>

2011-12-31 2010-12-31

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
	<u>107 731 111</u>	<u>107 731 111</u>

Årets anskaffningar

Tak- och fasadarbeten	4 831 471	0
Kulvertar	12 329 487	0
	<u>17 160 958</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

124 892 069 107 731 111

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 158 432	-10 663 206
Standardförbättringar	- 889 815	- 850 769
	<u>-12 048 247</u>	<u>-11 513 975</u>

Årets avskrivning byggnader

- 495 226 - 495 226

Årets avskrivning tak- och fasadarbeten

- 24 157 0

Årets avskrivning standardförbättringar

- 39 046 - 39 046

Årets avskrivning kulvertar

- 308 237 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 914 913 -12 048 247

Restvärde enligt plan vid årets slut

111 977 156 95 682 864

Varav

Byggnader	95 001 291	95 496 518
Tak- och fasadarbeten	4 807 314	0
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	47 300	86 346
Kulvertar	12 021 250	0

Taxeringsvärden

bostäder, småhus 41 120 000 41 120 000

bostäder, hyreshus 63 200 000 63 200 000

lokaler 1 978 000 1 978 000

Totalt taxeringsvärde

106 298 000 106 298 000

varav byggnader 75 805 000 75 805 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Årets anskaffningar

Tvättmaskiner

136 663 0

136 663 0

Summa anskaffningsvärden

136 663 152 990

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar

Tvättmaskiner

- 13 666 0

- 13 666 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

13 666 - 152 990

Restvärde enligt plan vid årets slut

122 997 0

Not 15 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar

20 000 20 000

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

20 000 20 000

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

Förutbetalt förvaltningsarvode

236 519 0

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

1 527 0

Övriga förutbetalda driftskostnader

5 000 0

Upplupna ränteintäkter

21 961 10 888

Förutbetalda försäkringspremier

42 854 46 207

307 861 57 095

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 800 000 8 070 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 800 000	2,85	2012-01-17

	2011-12-31		2010-12-31
Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	3 403 297	3 754 951	4 852 581
Disposition enl årsstämmbeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			-2 009 421
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 490 579	
Nya insatser och uppl. Avgifter			
Årets resultat			2 411 710
Vid årets slut	3 403 297	5 764 372	5 254 870
Not 20 Fastighetslån			
Fastighetslån		109 703 018	95 828 018
Avgår nästa års amortering		-1 500 000	0
Skuld vid årets slut		108 203 018	95 828 018

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,28%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,62	2011-11-23	8 546 905	-8 546 905		0
SBAB	2,66	2011-11-29	8 769 736	-8 769 736		0
SBAB	2,73	2011-11-25	10 000 000	-10 000 000		0
SBAB	2,75	2011-12-01	10 000 000	-10 000 000		0
SBAB	3,50	2011-05-18	2 000 000	-2 000 000		0
SBAB	3,78	2011-12-30	24 481 336			24 481 336
SBAB	3,80	2012-10-29		15 930 841		15 930 841
SBAB	4,28	2014-02-12		19 658 321		19 658 321
SBAB	4,90	2016-02-12		19 658 320		19 658 320
SBAB	5,14	2015-02-12		15 000 000	1 125 000	13 875 000
STADSHYPOTEK	3,65	2015-09-01	16 099 200			16 099 200
SWEDBANK	0,00	2011-10-30	15 930 841	-15 930 841		0
			95 828 018	15 000 000	1 125 000	109 703 018

Not 21 Övriga kortfristiga skulder


Depositioner		117 575	36 329
Skuld sociala avgifter och skatter		614	0
		118 189	36 329

2011-12-31 2010-12-31

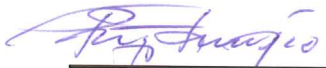
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	25 599	0
Upplupna räntekostnader	349 739	199 227
Upplupna drift- och underhållskostnader	186 177	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 377	0
Upplupna elkostnader	20 336	61 716
Upplupna värmekostnader	210 981	254 566
Upplupna kostnader för renhållning	0	21 491
Upplupna kostnader för kabel-TV	0	315 853
Upplupna kostnader för administration	0	135 269
Upplupna revisionsarvoden	39 800	40 942
Upplupna styrelsearvoden	79 475	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 633	306 777
Förutbetalda hyror och avgifter	1 028 670	985 893
	<u>1 951 788</u>	<u>2 321 735</u>


Tumba 2012-05-25


Bo Ek



Margaretha Stangebye


Pirjo Tampio



Bo Widfeldt



Kenan Oussi


Lars Hansson


Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-05-25


KPMG
Autoriserad revisor
Torbjörn Larsson


Sten-Göran Carlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus 1, org.nr 716417-5254

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus 1 för räkenskapsåret 2011-01-01-2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01– 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

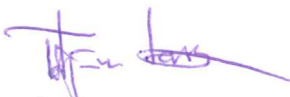
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden


Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2012

KPMG AB



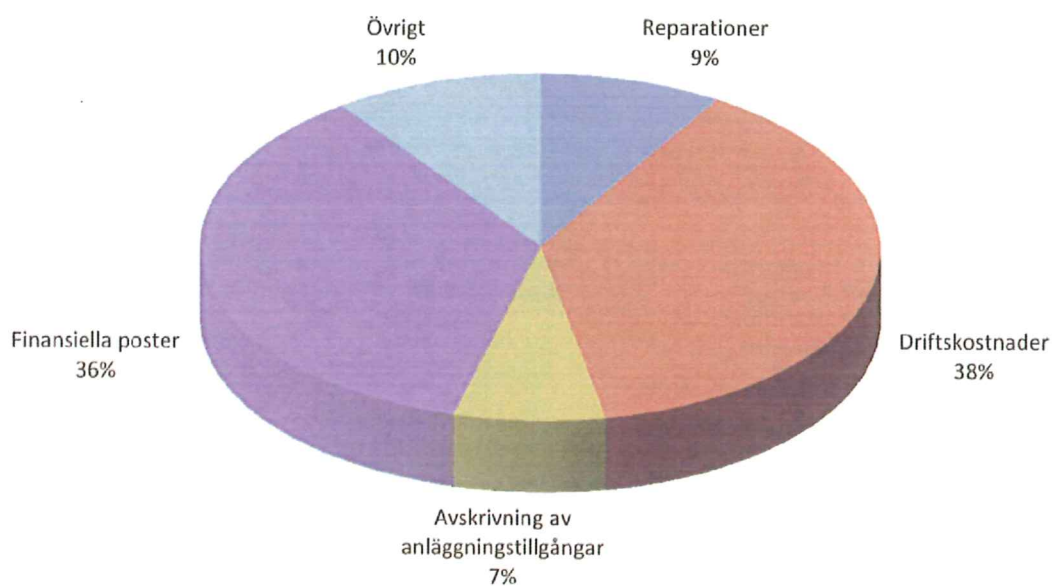
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Sten-Göran Carlsson
Föreningsvald revisor

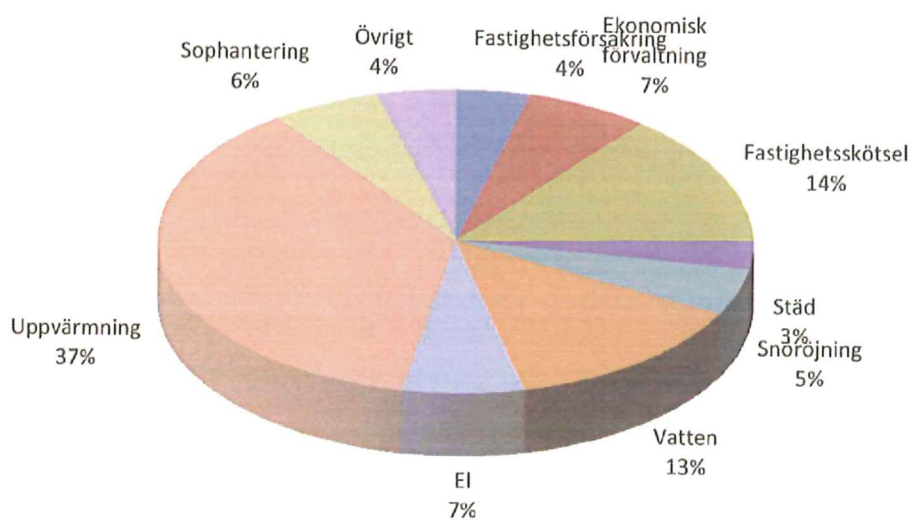
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	1 066 711	852 887
Planerat underhåll	490 579	149 071
Fastighetsavgift/skatt	484 420	539 020
Driftskostnader	4 696 156	6 175 976
Övriga kostnader	97 607	97 646
Personalkostnader	135 374	145 024
Avskrivning av anläggningstillgångar	880 332	534 272
Finansiella poster	4 398 389	2 504 972
Summa kostnader	12 249 569	10 998 868



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	174 843	182 240
Ekonomisk förvaltning	295 900	289 411
Kabel-TV	- 200 900	421 138
IT-kostnader	16 305	11 626
Juridiska kostnader	30 511	54 750
Revisionsarvode, externt	33 625	29 000
Övriga förvaltningskostnader	21 347	18 277
Fastighetskötsel	614 098	792 938
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 500	- 7 700
Städ	131 369	37 352
Obligatorisk ventilationskontroll	7 150	0
Störningsjour	4 416	0
Snöröjning	217 720	877 178
Förbrukningsmateriel/inventarier	77 669	46 071
Fordons- och maskinkostnader	525	1 216
Vatten	598 917	507 363
El	291 848	405 789
Uppvärmning	1 619 591	1 858 761
Sophantering	258 948	335 368
Summa driftskostnader	4 185 382	5 860 778



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	14802	14802
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12	12
Ekonomisk förvaltning	20	20
Kabel-TV	-14	28
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	2	4
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	41	54
Trädgårdsskötsel	25	21
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	9	3
Obligatorisk ventilationskontroll	0	0
Störningsjour	0	0
Snöröjning	15	59
Förbrukningsmateriel/inventarier	5	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	40	34
El	20	27
Uppvärmning	109	126
Sophantering	17	23
Summa driftskostnader	307	417

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 finansieras (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 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Lövhölmehus 1 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

