
Årsredovisning

RB BRF Lövhölmehus nr 1
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716417-5254

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF Löholmenhus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Kenneth Wulff	Ordförande	Utsedd av
Bo Ek	Vice ordförande	Stämman
Margareta Stangebye	Sekreterare	Stämman
Kenan Oussi	Ledamot	Stämman
Ann-Sofi Averstad	Ledamot	Stämman
Lars Hansson	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Bo Widfeldt	Suppleant	Stämman
Pontus Bäckström t.o.m. 2012-09-04	Suppleant	Stämman
Catharina Hillerberg	Suppleant	Stämman
Susanna Tiainen	Suppleant	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Bo Ek, Kenan Oussi och Lars Hansson samt suppleanten Pontus Bäckström.

Ordinarie revisorer

Harriet Gustavsson	Revisor	Stämman
Per Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Kersti Leary t.o.m. 2012-12-06		Stämman
Per Engzells Revisionsbyrå AB		Stämman

Valberedning

Styrelsen		Stämman
-----------	--	---------

Studieorganisatör

Ann-Sofi Averstad		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 totalt, varav 56 småhus samt flerbostadshus innehållande 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan åren 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: 14 802 kvm

Total lokalarea: 322 kvm

Årets taxeringsvärde 109 013 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 106 298 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Stockholm.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är även medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

HSB Södertörn har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning samt inre och yttre fastighetskötsel enligt tecknat avtal.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 180 tkr och planerat underhåll för 1 052 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Stora delar av det planerade underhållet under 2012 har gått till markarbeten där föreningen lagt om stenbeläggningen på "torgen", lagt om gångplattor samt genomförd markskötsel. Vidare har föreningen genomfört byten av avbärarplank vid parkeringar och garage.

R

Verksamhet, ekonomi och övriga föreningsfrågor

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 juni 2012.
Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

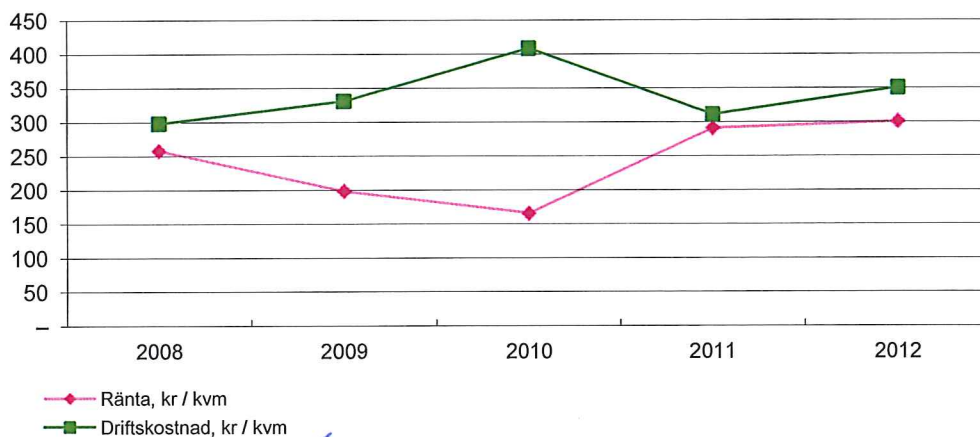
Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Lövhölmehuset nr 1:s stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	14 680	14 341	12 993	12 966	13 054
Årets resultat	1 060	2 412	2 038	- 2 883	2 287
Resultat efter fondförändringar	117	402	- 313	94	1 032
Balansomslutning	127 582	127 721	110 968	106 106	108 994
Soliditet %	12%	11%	11%	9%	12%
Likviditet %	266%	305%	346%	286%	530%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	804	774	693	651	657
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	92	93
Driftskostnad, kr / kvm	350	311	408	331	298
Ränta, kr / kvm	300	291	166	198	258
Underhållsfond, kr / kvm	444	381	248	93	290
Lån, kr / kvm	7 122	7 254	6 337	6 204	6 221

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om förhöjda årsavgifter om 2,5% fr.o.m. 2013-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 804 kr/kvm/år.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetservice
HSB Södertörn	Fastighetsutveckling
Städpoolen i Stockholm AB	Städning
SRV Återvinning AB	Renhållning
Teliasonera Sverige AB	Kabeltv/bredband/IP-telefoni

Övriga föreningsfrågor

Medlemmarna har fått information om föreningen via hemsidan, www.lovholmenhusnr1.se, och genom 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.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 254 870
Årets resultat före fondförändring	1 059 904
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 127 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 184 000
Summa överskott	<u>5 371 774</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

5 371 774

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 939 315	12 485 126
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser		- 22 440	- 34 710
Bränsleavgifter	2	1 407 025	1 407 025
Övriga förvaltningsintäkter	3	355 731	483 442
		<u>14 679 631</u>	<u>14 340 883</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 047 637	-1 066 711
Planerat underhåll	5	-1 184 000	- 490 579
Fastighetsavgift/skatt		- 512 343	- 484 420
Driftskostnader	6	-5 300 235	-4 696 156
Övriga kostnader	7	- 282 278	- 97 607
Personalkostnader	8	- 112 493	- 135 374
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 925 276	- 880 332
		<u>-9 364 262</u>	<u>-7 851 180</u>
Rörelseresultat		5 315 369	6 489 703
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	285 030	316 396
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 544 495	-4 398 389
		<u>-4 255 465</u>	<u>-4 077 993</u>
Resultat efter finansiella poster		1 059 904	2 411 710
Årets resultat		1 059 904	2 411 710
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 127 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 184 000	490 579
Förändring av underhållsfond		- 943 000	-2 009 421
Resultat efter fondförändring		116 904	402 289

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	111 379 365	111 977 156
Inventarier, verktyg och installationer	13	450 142	122 997
		<u>111 829 507</u>	<u>112 100 152</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar		20 000	20 000
Långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
Summa anläggningstillgångar		111 889 507	112 160 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		41 762	105 712
Kundfordringar		1 000	27 139
Övriga fordringar	14	30 149	18 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 996	307 861
		<u>149 907</u>	<u>458 974</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	12 250 000	3 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		0	1 000
Avräkning med Swedbank		3 292 464	11 300 631
		<u>3 292 464</u>	<u>11 301 631</u>
Summa omsättningstillgångar		15 692 371	15 560 605
SUMMA TILLGÅNGAR		127 581 878	127 720 757

4

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		6 707 372	5 764 372
		<u>10 110 669</u>	<u>9 167 669</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 254 870	4 852 581
Årets resultat		1 059 904	2 411 710
Avsättning till underhållsfond		-2 127 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 184 000	490 579
		<u>5 371 774</u>	<u>5 254 870</u>
Summa eget kapital		15 482 443	14 422 539
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	106 203 018	108 203 018
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		1 155 564	1 447 302
Skatteskulder		28 904	981
Medlemmarnas reparationsfond		73 555	76 940
Övriga kortfristiga skulder	19	917 353	118 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 221 041	1 951 788
		<u>5 896 417</u>	<u>5 095 200</u>
Summa skulder		112 099 435	113 298 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 581 878	127 720 757
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		111 605 500	111 605 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Rak	0,50%
Fasad- och takarbeten	Rak	0,50%
Kulvertar	Rak	40 år
Standardförbättringar	Rak	25 år
Tvättstugeutrustning	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 897 249	11 449 762
Hyror, bostäder	153 978	153 978
Hyror, lokaler	304 287	298 636
Hyror, p-platser	583 800	582 750
	<u>12 939 315</u>	<u>12 485 126</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 371 493	1 371 493
Bränsleavgifter, lokaler	35 532	35 532
	<u>1 407 025</u>	<u>1 407 025</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	312 900	312 900
Gemensamhetslokal	5 500	0
Återvunna fordringar	10 914	161 884
Övriga intäkter	11 511	7 217
Inkassointäkter	3 523	1 440
Återföring tillgodo	11 382	0
	<u>355 731</u>	<u>483 442</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	19 450	2 925
Vattenskador	536 286	245 857
Besiktningkostnader	5 354	0
Tvättstugor	18 181	36 576
Gemensamma utrymmen	22 335	52 962
Vatten/Avlopp	107 585	64 280
Värme	28 959	129 512
Ventilation	29 675	38 460
Elinstallationer	133 756	176 193
Låssystem	38 146	57 294
Huskropp	53 299	129 205
Gårdar och grönanläggningar	54 611	108 062
Garage och parkeringsplatser	0	25 386
	<u>1 047 637</u>	<u>1 066 711</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	0	40 056
Obligatorisk ventilationskontroll	24 613	0
Huskroppar	388 483	140 024
Gårdar och grönanläggningar	683 654	310 499
Garage och parkeringsplatser	87 250	0
	<u>1 184 000</u>	<u>490 579</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	175 908	174 843
Arvode ekonomisk förvaltning	312 469	295 900
Kabel-TV	259 691	- 200 900
IT-kostnader	11 989	16 305
Juridiska kostnader	31 037	30 511
Revisionsarvode, externt	28 750	33 625
Övriga förvaltningskostnader	0	21 347
Fastighetsskötsel	583 856	614 098
Trädgårdsskötsel	433 805	362 649
Underhållsplanering (upprättande av underhållsplan)	0	148 125
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 500	- 8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	28 000	0
Städ	113 752	131 369
Åtgärder i samband med obligatorisk ventilationskontroll	48 239	7 150
Störningsjour	7 716	4 416
Snöröjning	410 442	217 720
Förbrukningsmateriel	32 403	77 669
Fordons- och maskinkostnader	425	525
Vatten	502 335	598 917
El	256 705	291 848
Uppvärmning	1 670 846	1 619 591
Sophantering	397 368	258 948
	<u>5 300 235</u>	<u>4 696 156</u>

A

Not 7 Övriga kostnader

Övriga förvaltningskostnader	40 239	0
Kreditupplysningar	10 388	3 875
Kontorsmateriel	5 405	1 754
Telefon	6 518	5 311
Porto	5 250	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	72 397	12 378
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	7 040
Konsultarvoden	133 281	64 781
Bankkostnader	0	2 468
	<u>282 278</u>	<u>97 607</u>

Not 8 Personalkostnader

Styrelsearvode	83 925	79 475
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 963	22 200
Föreningsvald revisor	3 335	3 755
Utbildning, förtroendevalda	0	1 000
Summa	<u>92 223</u>	<u>106 430</u>
Sociala kostnader	20 270	28 944
	<u>112 493</u>	<u>135 374</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader samt fasad- och takarbeten	519 383	519 383
Standardförbättringar	39 046	39 046
Kulvertar	315 313	308 237
Tvättstugetrustning	51 534	13 666
	<u>925 276</u>	<u>880 332</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 201	5 097
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	280 285	298 397
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 302	12 670
Ränteintäkter skattekonto	243	232
	<u>285 030</u>	<u>316 396</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader fastighetslån	4 407 306	4 360 796
Övriga finansiella kostnader	137 189	37 593
	<u>4 544 495</u>	<u>4 398 389</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	106 654 949	106 654 949
Mark	100 000	100 000
Fasad- och takarbeten	4 831 471	0
Kulvertar	12 329 487	0
Standardförbättringar	976 161	976 161
	<u>124 892 069</u>	<u>107 731 111</u>

Årets anskaffningar

Fasad- och takarbeten	0	4 831 471
Kulvertar	275 951	12 329 487
	<u>275 951</u>	<u>17 160 958</u>

Summa anskaffningsvärden

125 168 020 124 892 069

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 653 658	-11 158 432
Fasad- och takarbeten	- 24 157	0
Kulvertar	- 308 237	0
Standardförbättringar	- 928 861	- 889 815
	<u>-12 914 913</u>	<u>-12 048 247</u>

Årets avskrivning byggnader

- 495 226 - 495 226

Årets avskrivning fasad- och takarbeten

- 24 157 - 24 157

Årets avskrivning kulvertar

- 315 313 - 308 237

Årets avskrivning standardförbättringar

- 39 046 - 39 046

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 788 655 -12 914 913

Restvärde enligt plan vid årets slut

111 379 365 111 977 156

Varav

Byggnader	94 506 065	95 001 291
Fasad- och takarbeten	4 783 157	4 807 314
Mark	100 000	100 000
Kulvertar	11 981 888	12 021 250
Standardförbättringar	8 254	47 300

Taxeringsvärden

bostäder, småhus

43 835 000 41 120 000

bostäder, hyreshus

63 200 000 63 200 000

lokaler

1 978 000 1 978 000

Totalt taxeringsvärde

109 013 000 106 298 000

varav byggnader

78 352 000 75 805 000

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	136 663	0
Installationer	152 990	152 990
	<u>289 653</u>	<u>152 990</u>
Årets anskaffningar		
Tvättstugeutrustning	378 680	136 663
	<u>378 680</u>	<u>136 663</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>668 333</u>	<u>289 653</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 13 666	0
Installationer	- 152 990	- 152 990
	<u>- 166 656</u>	<u>- 152 990</u>
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 51 534	- 13 666
	<u>- 51 534</u>	<u>- 13 666</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 218 191</u>	<u>- 166 656</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>450 142</u>	<u>122 997</u>
Varav		
Tvättstugeutrustning	450 142	122 997

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	18 505	18 262
Andra kortfristiga fordringar	11 644	0
	<u>30 149</u>	<u>18 262</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	236 519
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 527	1 527
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	5 000
Upplupna ränteintäkter	31 249	21 961
Förutbetalda försäkringspremier	44 220	42 854
	<u>76 996</u>	<u>307 861</u>

17

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 12 250 000 3 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,00	2013-01-19
90 dagar	2 000 000	2,45	2013-01-17
90 dagar	6 650 000	2,45	2013-02-22
90 dagar	2 800 000	2,20	2013-03-19

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	3 403 297	5 764 372	5 254 870
Disposition enl årsstämmobeslut				
Förändring av underhållsfond				- 943 000
Avsättning till underhållsfond			2 127 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 184 000	
Nya insatser och uppl. avgifter				
Årets resultat				1 059 904
Vid årets slut	0	3 403 297	6 707 372	5 371 774

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	107 703 018	109 703 018
Avgår nästa års amortering	-1 500 000	-1 500 000
Skuld vid årets slut	106 203 018	108 203 018

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,18%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,94%	Rörligt	15 930 841		500 000	15 430 841
SBAB	3,26%	2013-12-04	24 481 336			24 481 336
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	13 875 000		1 500 000	12 375 000
STADSHYPOTEK	3,65%	2015-09-01	16 099 200			16 099 200
			109 703 018		2 000 000	107 703 018

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgifter	68 639	117 575
Skuld sociala avgifter och skatter	0	614
Avräkning lån	848 714	0
	917 353	118 189

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	26 235	25 599
Upplupna räntekostnader	348 107	349 739
Upplupna drift- och underhållskostnader	403 169	186 177
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 377
Upplupna elkostnader	25 062	20 336
Upplupna värmekostnader	239 116	210 981
Upplupna kostnader för renhållning	41 311	0
Upplupna revisionsarvoden	32 300	39 800
Upplupna styrelsearvoden	79 700	79 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 298	6 633
Förutbetalda hyror och avgifter	1 020 743	1 028 670
	<u>2 221 041</u>	<u>1 951 788</u>

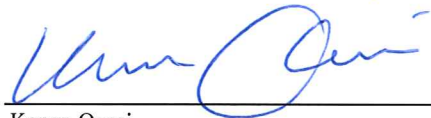
Tumba 2013-03-18



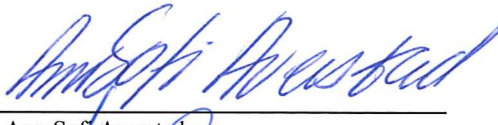
Kenneth Wulff



Bo Ek



Kenan Oussi



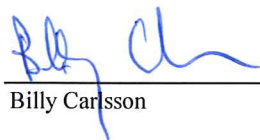
Ann-Sofi Averstad



Margaretha Stangebye

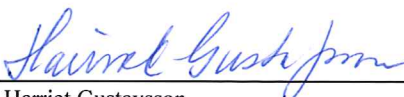


Lars Hansson



Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2013
 Per Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Harriet Gustavsson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2012-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor

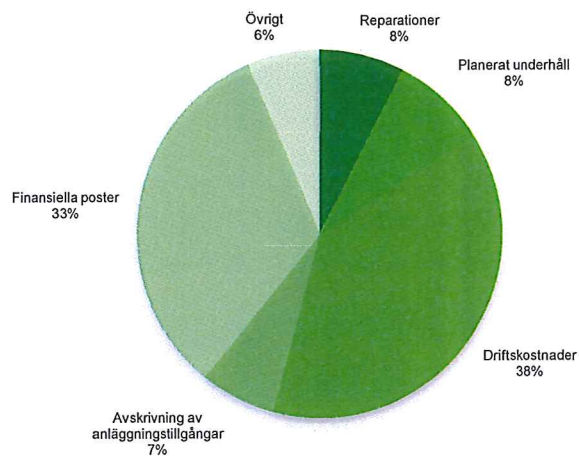


Harriet Gustavsson
Revisor

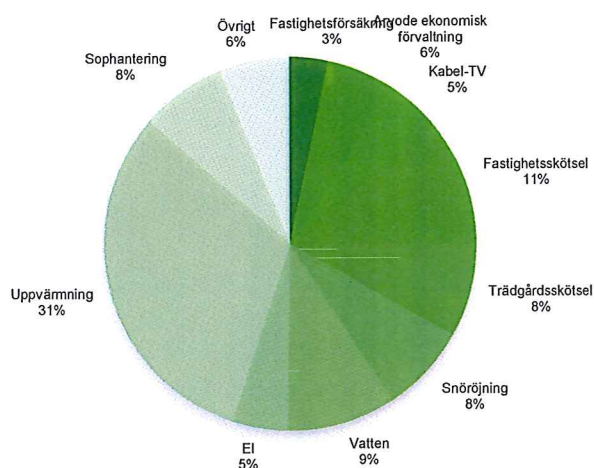


Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	1 047 637	1 066 711
Planerat underhåll	1 184 000	490 579
Fastighetsavgift/skatt	512 343	484 420
Driftskostnader	5 300 235	4 696 156
Övriga kostnader	282 278	97 607
Personalkostnader	112 493	135 374
Avskrivning av anläggningstillgångar	925 276	880 332
Finansiella poster	4 544 495	4 398 389
Summa kostnader	13 908 757	12 249 569



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	175 908	174 843
Arvode ekonomisk förvaltning	312 469	295 900
Kabel-TV	259 691	- 200 900
IT-kostnader	11 989	16 305
Juridiska kostnader	31 037	30 511
Revisionsarvode, externt	28 750	33 625
Övriga förvaltningskostnader	0	21 347
Fastighetsskötsel	583 856	614 098
Bevakningskostnader	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	28 000	0
Trädgårdsskötsel	433 805	362 649
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 500	- 8 500
Städ	113 752	131 369
Åtgärder i samband med obligatorisk ventila	48 239	7 150
Störningsjour	7 716	4 416
Snöröjning	410 442	217 720
Förbrukningsmateriel	32 403	77 669
Fordons- och maskinkostnader	425	525
Vatten	502 335	598 917
El	256 705	291 848
Uppvärmning	1 670 846	1 619 591
Soppantering	397 368	258 948
Summa driftskostnader	5 300 235	4 548 031



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

14802

14802

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	12	12
Arvode ekonomisk förvaltning	21	20
Kabel-TV	18	-14
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	2	2
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	39	41
Trädgårdsskötsel	29	25
Bevakningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städ	8	9
Åtgärder i samband med obligatorisk ventila	3	0
Störningsjour	1	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snöröjning	28	15
Vatten	34	40
El	17	20
Uppvärmning	113	109
Sophantering	27	17
Summa driftskostnader	358	307

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld.

En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RB BRF

Lövholmenhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Lövholmenhus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

