

# Årsredovisning

RB BRF LÖVHOLMENHUS NR 1  
1/1 2013 - 31/12 2013  
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 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 teck-

nats 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 folkrorelseföretag 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 enligt § 22 i föreningens stadgar**

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadge- enlig ordning inkomna ärenden.
20. 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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Kenneth Wulff	Ordförande	Stämman
Bo Ek	Vice ordförande	Stämman
Margareta Stangebye	Sekreterare	Stämman
Catharina Hillerberg	Ledamot	Stämman
Gurpal Singh	Ledamot	Stämman
Lars Hansson	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Bo Widfeldt		Stämman
Kristofer Måhl		Stämman
Anna Kausits		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Kenneth Wulff, Margareta Stangebye och Gurpal Singh, samt suppleanten Bo Widfeldt.

### Ordinarie revisorer

Harriet Gustavsson	Revisor	Stämman
Per Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Vakant	Revisorssuppleant	Stämman
Per Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisorssuppleant	Stämman

### Valberedning

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

### Studieorganisatör

Kristofer Måhl		Styrelsen
----------------	--	-----------

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Gård i Botkyrka kommun. På fastigheten har uppförts 176 lägenheter totalt, varav 56 småhus samt flerbostadshus innehållande 120 lägenheter. 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 bostadsarea: 14 802 kvm

Total lokalarea: 322 kvm

Årets taxeringsvärde 116 728 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 013 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Stockholm.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning och organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är även medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i HSB Södertörn har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning, samt den inre och yttre fastighetsskötseln enligt tecknat avtal.

## Underhåll

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 058 tkr och planerat underhåll för 1 589 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Stora delar av det planerade underhållet under 2013 har gått till injustering av värme, rensning och injustering av ventilation, stamrensning av föreningens avloppsrör, upprustning av föreningens gemensamhetslokal.

## Verksamhet och ekonomi

### 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.

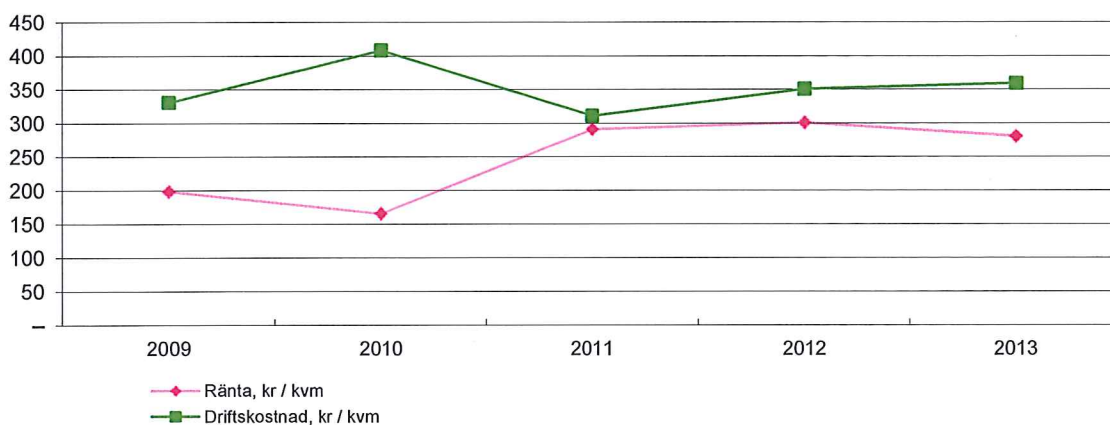
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB BRF Lövholmenhus nr 1 stadgar (även Riksbyggens normalstadgar), 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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	15 378	14 680	14 341	12 993	12 966
Årets resultat	1 763	1 060	2 412	2 038	- 2 883
Resultat efter fondförändringar	76	117	402	- 313	94
Balansomslutning	125 693	127 582	127 721	110 968	106 106
Soliditet %	14%	12%	11%	11%	9%
Likviditet %	345%	266%	305%	346%	286%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	827	804	774	693	651
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	92
Driftskostnad, kr / kvm	359	350	311	408	331
Ränta, kr / kvm	280	300	291	166	198
Underhållsfond, kr / kvm	555	444	381	248	93
Lån, kr / kvm	6 989	7 122	7 254	6 337	6 204

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 beräkningsgrund.



## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förhöjda årsavgifter om 1% fr.o.m. 2014-02-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 828 kr/kvm/år.

## Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

## Avtal

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetservice
HSB Södertörn	Inre- och yttre fastighetsskötsel
HSB Södertörn	Snöröjning
Städpoolen i Stockholm AB	Lokalvård
SRV Återvinning AB	Renhållning
Teliasonera Sverige AB	Kabeltv/bredband/IP-telefoni

*A*



### Övriga föreningsfrågor

Medlemmarna har fått information om föreningen via hemsidan, [www.lovholmenhusnr1.se](http://www.lovholmenhusnr1.se), och genom Löv-1 som delats ut i brevlådorna.

Föreningen har under året firat 30-årsjubileum. Vidare har två städhelger med gemensam korvgrillning 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	5 371 774
Årets resultat före fondförändring	1 762 877
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 276 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 588 671</u>
Summa överskott	5 447 321

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

5 447 321

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	13 287 433	12 939 315
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser		- 16 750	- 22 440
Bränsleavgifter	2	1 407 046	1 407 025
Övriga förvaltningsintäkter	3	700 557	355 731
		<u>15 378 286</u>	<u>14 679 631</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 058 246	-1 047 637
Planerat underhåll	5	-1 588 671	-1 184 000
Fastighetsavgift/skatt		- 492 893	- 512 343
Driftkostnader	6	-5 428 357	-5 300 235
Övriga kostnader	7	- 60 355	- 282 278
Personalkostnader	8	- 93 871	- 112 493
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 899 412	- 925 276
		<u>-9 621 805</u>	<u>-9 364 262</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 756 481</b>	<b>5 315 369</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 280	4 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	242 483	285 030
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 239 367	-4 544 495
		<u>-3 993 604</u>	<u>-4 255 465</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 762 877</b>	<b>1 059 904</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 762 877</b>	<b>1 059 904</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-3 276 000	-2 127 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 588 671	1 184 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>75 548</b>	<b>116 904</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	110 536 415	111 379 365
Inventarier, verktyg och installationer	13	442 959	450 142
		<u>110 979 374</u>	<u>111 829 507</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i bostadsrättsföreningar		20 000	20 000
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		40 000	40 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 039 374</b>	<b>111 889 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		96 036	41 762
Kundfordringar		2 500	1 000
Övriga fordringar	14	18 691	30 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 882	76 996
		<u>249 109</u>	<u>149 907</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	12 750 000	12 250 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		1 654 500	3 292 464
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 653 609</b>	<b>15 692 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 692 983</b>	<b>127 581 878</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		8 394 701	6 707 372
		<u>11 797 998</u>	<u>10 110 669</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 371 774	5 254 870
Årets resultat		1 762 877	1 059 904
Avsättning till underhållsfond		-3 276 000	-2 127 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 588 671	1 184 000
		<u>5 447 321</u>	<u>5 371 774</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 245 319</b>	<b>15 482 443</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	104 203 018	106 203 018
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	18	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		447 153	1 155 564
Skatteskulder		9 455	28 904
Medlemmarnas reparationsfonder		69 095	73 555
Övriga kortfristiga skulder	19	35 976	917 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 182 967	2 221 041
		<u>4 244 645</u>	<u>5 896 417</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>108 447 663</b>	<b>112 099 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 692 983</b>	<b>127 581 878</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		111 605 500	111 605 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 88 717 195 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
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.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	12 245 194	11 897 249
Hyror, bostäder	153 978	153 978
Hyror, lokaler	305 500	304 287
Hyror, p-platser	582 761	583 800
	<u>13 287 433</u>	<u>12 939 315</u>

### Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 371 514	1 371 493
Bränsleavgifter, lokaler	35 532	35 532
	<u>1 407 046</u>	<u>1 407 025</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	633 991	312 900
Gemensamhetslokal	4 189	5 500
Övriga intäkter	8 340	11 511
Återvunna fordringar	46 142	10 914
Inkassointäkter	7 895	3 523
Återföring tillgodo	–	11 382
	<u>700 557</u>	<u>355 731</u>

### Not 4 Reparationer

Bostäder	18 909	19 450
Vattenskador	386 767	536 286
Besiktningkostnader	–	5 354
Tvättstugor	47 601	18 181
Gemensamma utrymmen	5 227	22 335
Vatten/Avlopp	33 361	107 585
Värme	8 654	28 959
Ventilation	16 470	29 675
Elinstallationer	44 419	133 756
Låssystem	27 497	38 146
Huskropp	396 845	53 299
Gårdar och grönanläggningar	63 037	54 611
Garage och parkeringsplatser	9 459	–
	<u>1 058 246</u>	<u>1 047 637</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Renovering av fritidslokal	139 476	–
Stamrensning	173 750	–
Injustering av värmesystem	838 263	–
Obligatorisk ventilationskontroll	216 883	24 613
Huskroppar	171 381	388 483
Gårdar och grönanläggningar	48 918	683 654
Garage och parkeringsplatser	–	87 250
	<u>1 588 671</u>	<u>1 184 000</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	307 748	175 908
Arvode ekonomisk förvaltning	312 824	312 469
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	548 433	259 691
IT-kostnader	9 164	11 989
Juridiska kostnader	38 374	31 037
Arvode, yrkesrevisorer	30 000	28 750
Fastighetskötsel	582 732	583 856
Trädgårdsskötsel	423 656	433 805
Bevakningskostnader	9 118	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	15 496	28 000
Städning gemensamma utrymmen	121 348	113 752
Underhållsavtal styr- och reglersystem	4 472	48 239
Störningsjour	11 016	7 716
Snö- och halkbekämpning	93 813	410 442
Förbrukningsmateriel/inventarier	48 099	32 403
Fordons- och maskinkostnader	425	425
Vatten	460 640	502 335
El	291 752	256 705
Uppvärmning	1 727 799	1 670 846
Sophantering och återvinning	396 449	397 368
	<u>5 428 357</u>	<u>5 300 235</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Övriga förvaltningskostnader	30 194	40 239
Kreditupplysningar	8 325	10 388
Kontorsmateriel	7 112	5 405
Telefon	5 174	6 518
Porto	–	5 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	72 397
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Konsultarvoden	750	133 281
	<u>60 355</u>	<u>282 278</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 8 Personalkostnader**

Styrelsearvode	71 200	83 925
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 200	4 963
Föreningsvald revisor	3 900	3 335
Utbildning, förtroendevalda	800	–
Summa	78 100	92 223
Sociala kostnader	15 771	20 270
	93 871	112 493

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	495 226	495 226
Fasad- och takarbeten	24 157	24 157
Standardförbättringar	8 254	39 046
Kulvertar	315 313	315 313
Tvättstugeutrustning	56 462	51 534
	899 412	925 276

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	3 311	3 201
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	237 113	280 285
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 873	1 302
Ränteintäkter skattekonto	186	243
	242 483	285 030

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	4 194 565	4 407 306
Övriga finansiella kostnader	44 802	137 189
	4 239 367	4 544 495



Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	106 654 949	106 654 949
Fasad- och takarbeten	4 831 471	4 831 471
Mark	100 000	100 000
Kulvertar	12 605 438	12 329 487
Standardförbättringar	976 161	976 161
	<u>125 168 020</u>	<u>124 892 069</u>

Årets anskaffningar

Kulvertar	—	275 951
	<u>—</u>	<u>275 951</u>

Summa anskaffningsvärden

125 168 020 125 168 020

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 148 884	-11 653 658
Fasad- och takarbeten	- 48 314	- 24 157
Kulvertar	- 623 550	- 308 237
Standardförbättringar	- 967 907	- 928 861
	<u>-13 788 655</u>	<u>-12 914 913</u>

Årets avskrivning byggnader

- 495 226 - 495 226

Årets avskrivning fasad- och takarbeten

- 24 157 - 24 157

Årets avskrivning kulvertar

- 315 313 - 315 313

Årets avskrivning standardförbättringar

- 8 254 - 39 046

- 842 950 - 873 742

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 631 605 -13 788 655

Restvärde enligt plan vid årets slut

110 536 415 111 379 365

Varav

Byggnader	94 010 839	94 506 065
Fasad- och takarbeten	4 759 000	4 783 157
Kulvertar	11 666 575	11 981 888
Mark	100 000	100 000
Standardförbättringar	0	8 254

Taxeringsvärden

bostäder, småhus

43 835 000 43 835 000

bostäder, hyreshus

71 000 000 63 200 000

lokaler

1 893 000 1 978 000

Totalt taxeringsvärde

116 728 000 109 013 000

varav byggnader

83 214 000 78 352 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	515 343	136 663
Installationer	152 990	152 990
	<u>668 333</u>	<u>289 653</u>
Årets anskaffningar		
Tvättstugeutrustning	49 279	378 680
	<u>49 279</u>	<u>378 680</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>717 612</u>	<u>668 333</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 65 201	- 13 666
Installationer	- 152 990	- 152 990
	<u>- 218 191</u>	<u>- 166 656</u>
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 56 462	- 51 534
	<u>- 56 462</u>	<u>- 51 534</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 274 653</u>	<u>- 218 191</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>442 959</u>	<u>450 142</u>
Varav		
Tvättstugeutrustning	442 959	450 142

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	18 691	18 505
Andra kortfristiga fordringar	–	11 644
	<u>18 691</u>	<u>30 149</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	44 174	31 249
Förutbetalda försäkringspremier	87 708	44 220
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	1 527
	<u>131 882</u>	<u>76 996</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	12 750 000	12 250 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	750 000	1,90	2014-02-17
90 dagar	8 000 000	2,20	2014-01-10
90 dagar	4 000 000	2,00	2014-03-16

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet		Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 403 297	6 707 372	4 311 870	1 059 904
Disposition enl årsstämmobeslut			1 059 904	-1 059 904
Avsättning till underhållsfond		3 276 000	-3 276 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 588 671	1 588 671	
Årets resultat				1 762 877
Vid årets slut	3 403 297	8 394 701	3 684 445	1 762 877

#### Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	105 703 018	107 703 018
Avgår nästa års amortering	-1 500 000	-1 500 000
Skuld vid årets slut	104 203 018	106 203 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,49%	2014-10-29	15 430 841		500 000	14 930 841
SBAB	3,13%	2018-10-12	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	12 375 000		1 500 000	10 875 000
STADSHYPOTEK	3,65%	2015-09-01	16 099 200			16 099 200
			<b>107 703 018</b>		<b>2 000 000</b>	<b>105 703 018</b>

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	17 264	68 639
Avräkning lån	-	848 714
Felinbetalningar	18 712	-
	35 976	917 353

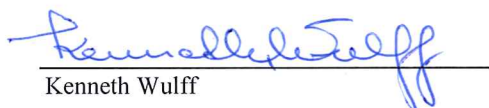
Belopp i kr om inget annat anges.

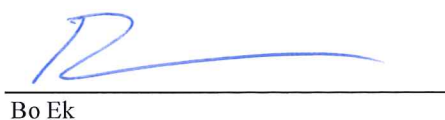
2013-12-31 2012-12-31

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

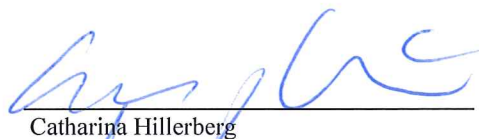
Upplupna löner och sociala avgifter	24 288	26 235
Upplupna räntekostnader	348 107	348 107
Upplupna drift- och underhållskostnader	241 888	403 169
Upplupna elkostnader	22 898	25 062
Upplupna värmekostnader	229 169	239 116
Upplupna kostnader för renhållning	36 463	41 311
Upplupna kostnader för kabel-TV	55 976	–
Upplupna revisionsarvoden	33 650	32 300
Upplupna styrelsearvoden	73 400	79 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 802	5 298
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 072 326	1 020 743
	<u>2 182 967</u>	<u>2 221 041</u>

Tumba 2014-04-10

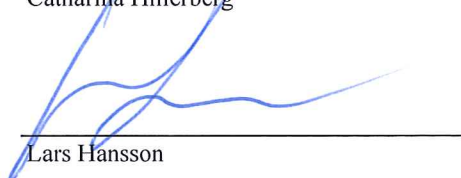
  
Kenneth Wulff

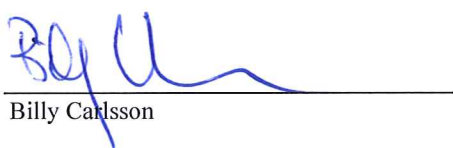
  
Bo Ek

  
Margareta Stangebye


  
Catharina Hillerberg

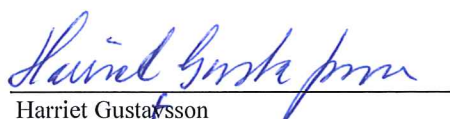
  
Gurpal Singh

  
Lars Hansson

  
Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2014  
Engzells Revisionsbyrå AB

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Harriet Gustafsson  
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 2013.

### 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 2013-12-31 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 2013.

### 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 ersättningskyldig 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 10 april 2014



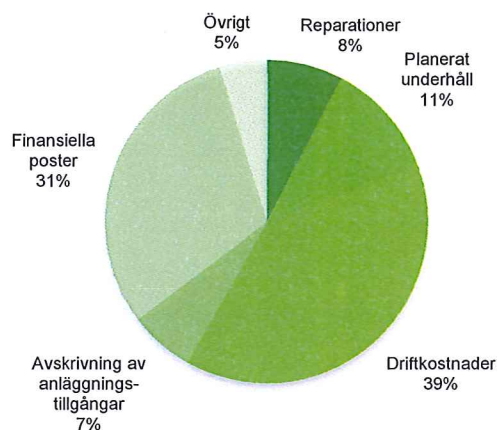
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



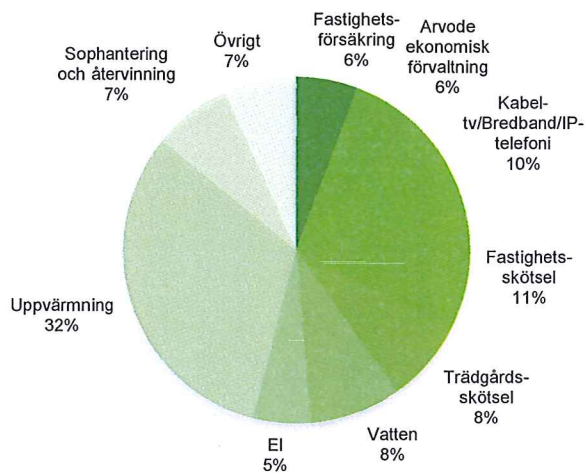
Harriet Gustafsson  
Revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	1 058 246	1 047 637
Planerat underhåll	1 588 671	1 184 000
Fastighetsavgift/skatt	492 893	512 343
Driftkostnader	5 428 357	5 300 235
Övriga kostnader	60 355	282 278
Personalkostnader	93 871	112 493
Avskrivning av anläggningstillgångar	899 412	925 276
Finansiella poster	4 239 367	4 544 495
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 861 172</b>	<b>13 908 757</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	307 748	175 908
Arvode ekonomisk förvaltning	312 824	312 469
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	548 433	259 691
IT-kostnader	9 164	11 989
Juridiska kostnader	38 374	31 037
Arvode, yrkesrevisor	30 000	28 750
Fastighetsskötsel	582 732	583 856
Bevakningskostnader	9 118	0
Systematiskt brandskyddsarbete	15 496	28 000
Trädgårdsskötsel	423 656	433 805
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 5 500
Städning gemensamma utrymmen	121 348	113 752
Underhållsavtal styr- och reglersystem	4 472	48 239
Störningsjour	11 016	7 716
Snö- och halkbekämpning	93 813	410 442
Förbrukningsmateriel/inventarier	48 099	32 403
Fordons- och maskinkostnader	425	425
Vatten	460 640	502 335
El	291 752	256 705
Uppvärmning	1 727 799	1 670 846
Sophantering och återvinning	396 449	397 368
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 428 357</b>	<b>5 300 235</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader 2013 2012

BOA (kvm):	14802	14802
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	21	12
Arvode ekonomisk förvaltning	21	21
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	37	18
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	3	2
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Fastighetssskötsel	39	39
Trädgårdsskötsel	29	29
Bevakningskostnader	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Städning gemensamma utrymmen	8	8
Underhållsavtal styr- och reglersystem	0	3
Störningsjour	1	1
Snö- och halkbekämpning	6	28
Förbrukningsmateriel/inventarier	3	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	31	34
El	20	17
Uppvärmning	117	113
Sophantering och återvinning	27	27
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>367</b>	<b>358</b>





---

# 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 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 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.

## **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.

## Ordlista forts.

### **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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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](http://www.riksbyggen.se)