
Årsredovisning

RB BRF Lövholmenhus nr 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716417-5254

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



Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter, 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.

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 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 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, fastighetsservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsprinciper	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF Lövhölmehus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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 m²
Total lokalarea: 322 m²

Årets taxeringsvärde 116 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 116 728 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Stockholm. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

Förvaltning och drift

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. HSB Södertörn har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning, samt den inre och yttre fastighetsskötsel enligt tecknat avtal.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetsservice
HSB Södertörn	Inre- och yttre fastighetsskötsel
Husby Entreprenad AB	Snöröjning
Städpoolen i Stockholm AB	Städning allmänna utrymmen
SRV Återvinning AB	Sophantering
Teliasonera Sverige AB	Kabel-tv/bredband/IP-telefoni

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 786 tkr och planerat underhåll för 5 238 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Fasadarbeten

År 2014 tog styrelsen beslut om ett större underhållsprojekt som innebär att byta träfasaderna på alla hus. Det är ett omfattande arbete som kommer att fördelas över flera år. En första etapp omfattande åtta huskroppar utfördes 2014. Under 2015 kommer en andra etapp att genomföras. Ytterligare etapper återstår att genomföra.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhåll hyresrätter	86 869
Isolering vind	48 138
Injustering VVC	37 694
Injustering värmesystem	69 300
Byte fläktssystem och takfläktar	818 370
Takarbeten	188 251
Fasadarbeten	3 829 179
Byte staket	113 363
Lekplatsombyggnad	47 148

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Kenneth Wulff	Ordförande	Stämman
Bo Ek	Vice ordförande	Stämman
Margareta Stangebye	Sekreterare	Stämman
Lars Hansson	Ledamot	Stämman
Kristofer Måhl t.o.m. 2014-07-31	Ledamot	Stämman
Catharina Hillerberg	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Bo Widfeldt		Stämman
Stanislav Khromov		Stämman
Anna Kausits		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Harriet Gustafsson	Revisor	Stämman
Per Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 557 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -466 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 februari 2014 då den höjdes med 1%.

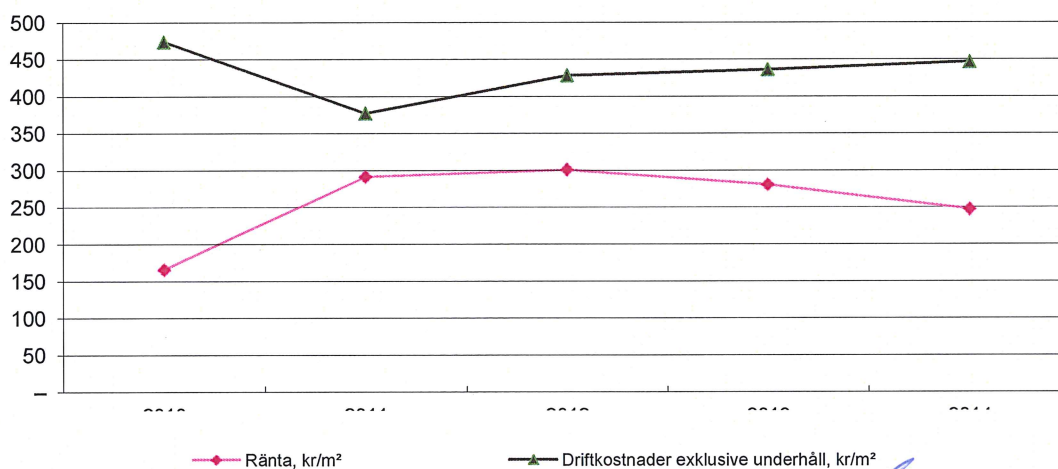
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förhöjda årsavgifter om 2% fr.o.m. 2015-01-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 835 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	15 734	15 378	14 680	14 341	12 993
Årets resultat	- 2 023	1 763	1 100	2 412	2 038
Resultat före avskrivningar	- 466	2 662	2 025	3 292	2 572
Resultat före avskrivning men efter avsättning	- 3 682	- 614	- 102	792	72
Balansomslutning	122 954	125 693	114 000	114 415	109 992
Soliditet	12%	14%	14%	13%	11%
Likviditet	206%	345%	266%	305%	346%
Avgifts- och hyresbortfall	0,20%	0,13%	0,17%	0,28%	0,40%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	835	827	804	774	693
Bränsletillägg, kr/m ²	109	93	93	93	93
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	446	436	428	377	474
Ränta, kr/m ²	247	280	300	291	166
Underhållsfond, kr/m ²	421	555	444	381	248
Lån, kr/m ²	6 915	6 989	7 122	7 254	6 336

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 447 321
Årets resultat före fondförändring	-2 022 715
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 215 596
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>5 238 312</u>
Summa överskott	5 447 321

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

5 447 321



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 372 587	13 270 683
Övriga rörelseintäkter	2	2 361 608	2 107 603
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 734 195	15 378 286
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-11 987 111	-8 177 805
Fastighetsadministration	4	- 498 903	- 450 717
Personalkostnader	5	- 137 056	- 93 871
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 556 641	- 899 412
Summa rörelsekostnader		-14 179 712	-9 621 805
Rörelseresultat		1 554 483	5 756 481
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening		3 680	3 280
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	156 390	242 483
Räntekostnader och liknande poster	8	-3 737 268	-4 239 367
Summa finansiella poster		-3 577 198	-3 993 604
Resultat efter finansiella poster		-2 022 715	1 762 877
Årets resultat		-2 022 715	1 762 877
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 215 596	-3 276 000
lanspråktagande underhållsfond		5 238 312	1 588 671
Resultat efter fondförändring		-	75 548

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	111 652 614	110 536 415
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 464 753	442 959
Pågående ny- och ombyggnation		184 950	–
Summa materiella anläggningstillgångar		113 302 317	110 979 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar		20 000	20 000
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		113 362 317	111 039 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		79 050	98 536
Skattekonto		18 968	18 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	169 052	131 882
Summa kortfristiga fordringar		267 070	249 109
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	8 150 000	12 750 000
Summa kortfristiga placeringar		8 150 000	12 750 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		1 175 045	1 654 500
Summa kassa och bank		1 175 045	1 654 500
Summa omsättningstillgångar		9 592 116	14 653 609
SUMMA TILLGÅNGAR		122 954 433	125 692 983

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Fond för yttre underhåll		6 371 986	8 394 701
Summa bundet eget kapital		<u>9 775 283</u>	<u>11 797 998</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 470 037	3 684 445
Årets resultat		-2 022 715	1 762 877
Summa fritt eget kapital		<u>5 447 321</u>	<u>5 447 321</u>
Summa eget kapital		<u>15 222 604</u>	<u>17 245 319</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>103 078 018</u>	<u>104 203 018</u>
Summa långfristiga skulder		<u>103 078 018</u>	<u>104 203 018</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 500 000	1 500 000
Depositionsavgifter		43 700	17 264
Leverantörsskulder		827 873	447 153
Skatteskulder		614	9 455
Övriga kortfristiga skulder	15	83 342	87 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 198 282	2 182 967
Summa kortfristiga skulder		<u>4 653 811</u>	<u>4 244 645</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>122 954 433</u>	<u>125 692 983</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		<u>111 605 500</u>	<u>111 605 500</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Linjär	120 år
Fasad- och takarbeten	Linjär	120 år
Fasadbyte och tilläggsisolering	Linjär	40 år
Kulvertar	Linjär	40 år
Lekplats	Linjär	20 år
Staket	Linjär	10 år
Tvättstugeutrustning	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges. 2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	12 352 100	12 245 194
Hyror, bostäder	159 456	153 978
Hyror, lokaler	305 746	305 500
Hyror, p-platser	581 985	582 761
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 10 721	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 980	- 16 750
	<u>13 372 587</u>	<u>13 270 683</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 606 075	1 371 514
Bränsleavgifter, lokaler	35 532	35 532
Kabel-tv/bredband/IP-telefoni	662 687	633 991
Gemensamhetslokal, bastupolletter, nycklar etc	16 010	4 189
Återvunna fordringar	10 983	46 142
Inkassointäkter	12 439	7 895
Övriga intäkter	17 882	8 340
	<u>2 361 608</u>	<u>2 107 603</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	786 206	1 058 246
Underhåll	5 238 312	1 588 671
Fastighetsavgift	493 732	492 893
Fastighetsförsäkring	386 401	307 748
Kabel-tv/bredband/IP-telefoni	680 380	548 433
Fastighetskötsel	597 547	582 732
Trädgårdsskötsel	481 577	423 656
Bevakningskostnader	-	9 118
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-	15 496
Städning gemensamma utrymmen	131 346	121 348
Underhållsavtal	17 755	4 472
Störningsjour	5 508	11 016
Snö- och halkbekämpning	217 243	93 813
Förbrukningsinventarier/materiel	98 923	48 099
Fordons- och maskinkostnader	420	425
Vatten	463 206	460 640
El	303 204	291 752
Uppvärmning	1 711 876	1 727 799
Sopphantering och återvinning	377 777	396 449
	<u>11 987 111</u>	<u>8 177 805</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Arvode ekonomisk förvaltning	317 276	312 824
IT-kostnader	7 199	9 164
Juridiska kostnader	34 033	38 374
Arvode, yrkesrevisorer	29 000	30 000
Kreditupplysningar	4 709	8 325
Kontorsmateriel	5 296	7 112
Telefon och porto	6 543	5 174
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Konsultarvoden	60 008	750
Övriga förvaltningskostnader	26 040	30 194
	<u>498 903</u>	<u>450 717</u>

Not 5 Personalkostnader

Fast styrelsearvode	59 700	59 700
Sammanträdesarvoden	12 650	11 500
Arvode till valberedningen	–	2 200
Arvode övriga uppdragstagare	34 100	–
Föreningsvald revisor	3 900	3 900
Utbildning, förtroendevalda	1 600	800
Summa	<u>111 950</u>	<u>78 100</u>
Sociala kostnader	25 106	15 771
	<u>137 056</u>	<u>93 871</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	1 075 843	495 226
Fasad- och takarbeten	24 157	24 157
Fasadbyte och tilläggsisolering	21 273	–
Kulvertar	315 313	315 313
Standardförbättringar	–	8 254
Lekplats	50 593	–
Staket	13 000	–
Tvättstugeutrustning	56 462	56 462
	<u>1 556 641</u>	<u>899 412</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 715	3 311
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	146 500	237 113
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 898	1 873
Ränteintäkter skattekonto	277	186
	<u>156 390</u>	<u>242 483</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	3 683 654	4 194 565
Övriga finansiella kostnader	53 614	44 802
	<u>3 737 268</u>	<u>4 239 367</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 9 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	12 605 438
Standardförbättringar	976 161	976 161
Summa anskaffningsvärde vid årets början	125 168 020	125 168 020

Årets anskaffningar

Fasadbyte och tilläggsisolering	2 552 785	–
Summa årets anskaffningar	2 552 785	–

Summa anskaffningsvärden

127 720 805 125 168 020

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 644 110	-12 148 884
Fasad- och takarbeten	- 72 471	- 48 314
Kulvertar	- 938 863	- 623 550
Standardförbättringar	- 976 161	- 967 907
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-14 631 605	-13 788 655

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 075 843	- 495 226
Årets avskrivning fasad- och takarbeten	- 24 157	- 24 157
Årets avskrivning fasadbyte och tilläggsisolering	- 21 273	–
Årets avskrivning kulvertar	- 315 313	- 315 313
Årets avskrivning standardförbättringar	–	- 8 254
Summa årets avskrivningar	-1 436 586	- 842 950

Summa ackumulerade avskrivningar

-16 068 191 -14 631 605

Restvärde enligt plan vid årets slut

111 652 614 110 536 415

Varav

Byggnader	92 934 996	94 010 839
Mark	100 000	100 000
Fasad- och takarbeten	4 734 843	4 759 000
Fasadbyte och tilläggsisolering	2 531 512	0
Kulvertar	11 351 262	11 666 575

Taxeringsvärden

bostäder, småhus	43 835 000	43 835 000
bostäder, hyreshus	71 000 000	71 000 000
lokaler	1 893 000	1 893 000
Totalt taxeringsvärde	116 728 000	116 728 000
varav byggnader	83 214 000	83 214 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	564 622	515 343
Installationer	152 990	152 990
Summa anskaffningsvärde vid årets början	717 612	668 333
Årets anskaffningar		
Lekplats	1 011 850	–
Staket	130 000	–
Tvättstugeutrustning	–	49 279
Summa årets anskaffningar	1 141 850	49 279
Summa anskaffningsvärden	1 859 462	717 612
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 121 663	- 65 201
Installationer	- 152 990	- 152 990
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	- 274 653	- 218 191
Årets avskrivningar		
Lekplats	- 50 593	–
Staket	- 13 000	–
Tvättstugeutrustning	- 56 462	- 56 462
Summa årets avskrivningar	- 120 055	- 56 462
Summa ackumulerade avskrivningar	- 394 709	- 274 653
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 464 753	442 959
Varav		
Lekplats	961 257	–
Staket	117 000	–
Tvättstugeutrustning	386 496	442 959

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 169	44 174
Förutbetalda försäkringspremier	99 425	87 708
Förutbetalda kabel-tv-avgift	56 008	–
Övriga förutbetalda kostnader	10 450	–
	169 052	131 882

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 150 000	12 750 000
-------------------------------------	-----------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	8 150 000	0,70	2015-01-12

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 403 297	8 394 701	3 684 445	1 762 877
Disposition enl årsstämmobeslut			1 762 877	-1 762 877
Avsättning till underhållsfond		3 215 596	-3 215 596	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 238 312	5 238 312	
Årets resultat				-2 022 715
Vid årets slut	3 403 297	6 371 986	7 470 037	-2 022 715

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	104 578 018	105 703 018
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	-1 500 000	-1 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	103 078 018	104 203 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,44%	3-månaders	14 930 841			14 930 841
SBAB	2,61%	2016-12-14	19 658 321			19 658 321
SBAB	3,13%	2018-10-12	24 481 336			24 481 336
SBAB	4,90%	2016-02-12	19 658 320			19 658 320
SBAB	5,14%	2015-02-12	10 875 000		1 125 000	9 750 000
STADSHYPOTEK	3,65%	2015-09-01	16 099 200			16 099 200
			105 703 018		1 125 000	104 578 018

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

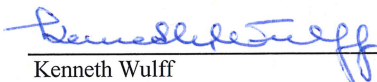
Not 15 Övriga kortfristiga skulder


Medlemmarnas reparationsfonder	66 793	69 095
Clearing	16 549	18 712
	83 342	87 807

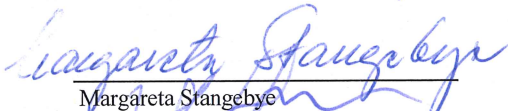
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

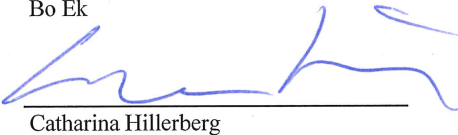
Upplupna löner och sociala avgifter	23 975	24 288
Upplupna räntekostnader	666 088	348 107
Upplupna drift- och underhållskostnader	79 384	241 888
Upplupna elkostnader	42 755	22 898
Upplupna vattenavgifter	-	-
Upplupna värmekostnader	244 785	229 169
Upplupna kostnader för renhållning	14 161	36 463
Upplupna kostnader för kabel-TV	-	55 976
Upplupna revisionsarvoden	33 900	33 650
Upplupna styrelsearvoden	72 350	73 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 975	44 802
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 002 909	1 072 326
	2 198 282	2 182 967

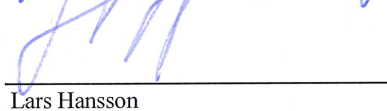
Tumba 2015-03-23

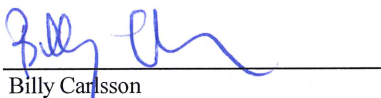

Kenneth Wulff


Bo Ek


Margareta Stangebye

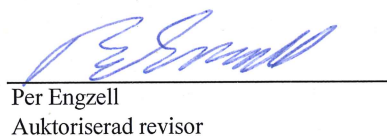

Catharina Hillerberg

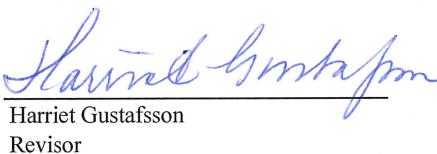

Lars Hansson


Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Per Engzells Revisionsbyrå AB

9/4 2015


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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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.

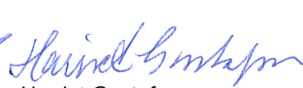
Uttalanden

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

Stockholm den 9 april 2015

Engzells Revisionsbyrå AB

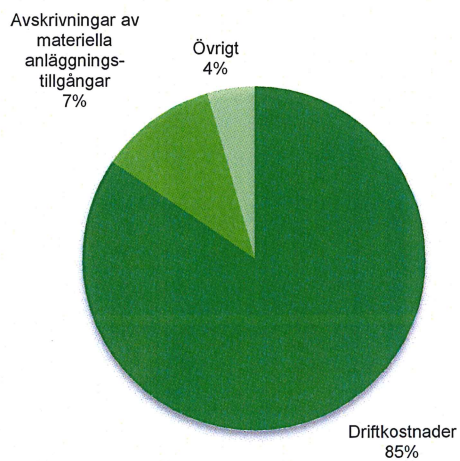

Per Engzell
Auktoriserad revisor


Harriet Gustafsson
Revisor

Nyckeltal

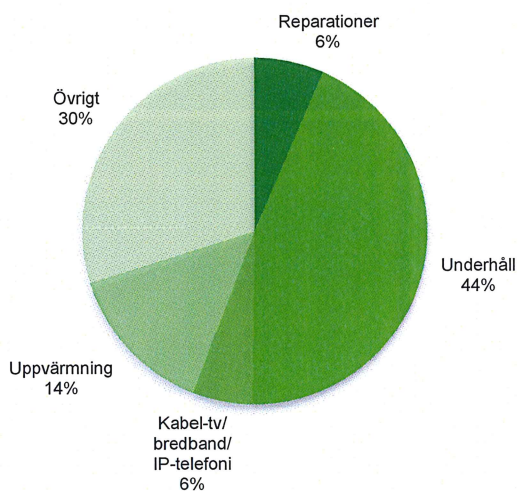
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	11 987 111	8 177 805
Fastighetsadministration	498 903	450 717
Personalkostnader	137 056	93 871
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 556 641	899 412
Summa kostnader	14 179 712	9 621 805



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	786 206	1 058 246
Underhåll	5 238 312	1 588 671
Fastighetsavgift	493 732	492 893
Fastighetsförsäkring	386 401	307 748
Kabel-tv/bredband/IP-telefoni	680 380	548 433
Fastighetskötsel	597 547	582 732
Trädgårdsskötsel	481 577	423 656
Bevakningskostnader	0	9 118
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	15 496
Städning gemensamma utrymmen	131 346	121 348
Underhållsavtal	17 755	4 472
Störningsjour	5 508	11 016
Snö- och halkbekämpning	217 243	93 813
Förbrukningsinventarier/materiel	98 923	48 099
Fordons- och maskinkostnader	420	425
Vatten	463 206	460 640
El	303 204	291 752
Uppvärmning	1 711 876	1 727 799
Sophantering och återvinning	377 777	396 449
Summa driftkostnader	11 987 111	8 177 805



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	14802	14802
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	53	71
Underhåll	354	107
Fastighetsavgift	33	33
Fastighetsförsäkring	26	21
Kabel-tv/bredband/IP-telefoni	46	37
Fastighetskötsel	40	39
Trädgårdsskötsel	33	29
Bevakningskostnader	0	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	9	8
Underhållsavtal	1	0
Störningsjour	0	1
Snö- och halkbekämpning	15	6
Förbrukningsinventarier/materiel	7	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	31	31
El	20	20
Uppvärmning	116	117
Sophantering och återvinning	26	27
Summa driftkostnader	810	552

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 bostadsrätthavaren 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-rätthavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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