
Årsredovisning

RB BRF
LÖVHOLMENHUS NR 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716417-5254

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF LÖVHOLMEN-
HUS 1 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 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 120 424 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 116 728 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 fastighetsskötseln enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare 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

Efter den senaste stämman 2015-05-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Kenneth Wulff	Ordförande	Stämman	2016
Bo Ek	Vice ordförande	Stämman	2017
Margareta Stangebye	Sekreterare	Stämman	2016
Catharina Hillerberg	Ledamot	Stämman	2017
Lars Hansson	Ledamot	Stämman	2017
Peter Krantz	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Bo Widfeldt		Stämman	2017
Stanislav Khromov		Stämman	2017
Anna Kausits		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Harriet Gustafsson		Stämman
Per Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Benjamin Valders		Stämman
------------------	--	---------

Valberedning

Mattias Sandelius (sammankallande)		Stämman
Ann Arnoldsson		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,8% och bränsleavgiften med 3,5% från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 429 tkr och planerat underhåll för 4 209 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"



Föreningens underhållsplan 2015.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Takrenovering	2008
Kulvert	2011
Fasadrenovering	2014, 2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	24
Gemensamma utrymmen	52
Installationer	7
Huskropp utvändigt	3 754
Markytor	372

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2016-2017

I resultatet ingår avskrivningar med 1 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 876 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

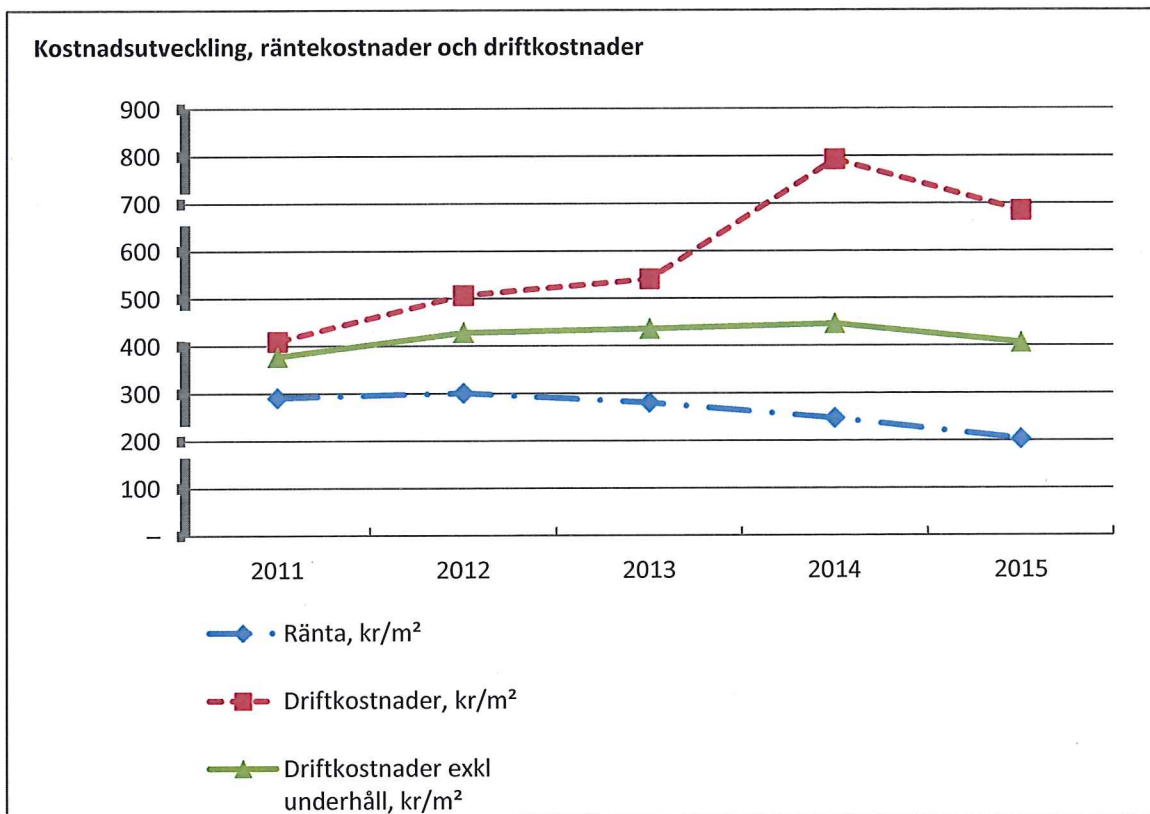
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	13 707	13 373	13 271	12 917	12 450
Resultat efter finansiella poster	1 298	- 2 023	1 763	1 060	2 412
Årets resultat	1 298	- 2 023	1 763	1 060	2 412
Resultat före avskrivningar	2 876	- 466	2 662	1 985	3 292
Resultat före avskrivn men exkl avsättn till uhfonden	- 1 132	- 3 682	- 614	- 142	792
Avsättning till underhållsfond kr/m²	265	213	217	141	165
Balansomslutning	122 106	122 954	125 693	127 582	127 721
Soliditet	14%	12%	14%	12%	11%
Likviditet	177%	206%	345%	266%	305%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	856	835	827	804	774
Bränsletillägg, kr/m²	112	109	93	93	93
Driftkostnader, kr/m²	684	793	541	506	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	406	446	436	428	377
Ränta, kr/m²	203	247	280	300	291
Underhållsfond, kr/m²	408	421	555	444	381
Lån, kr/m²	6 783	6 915	6 989	7 122	7 254

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

12

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 447 321
Årets resultat före fondförändring	1 298 011
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 008 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>4 209 258</u>
Summa överskott	6 946 590

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	6 946 590
----------------------------	-----------

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 707 067	13 372 587
Övriga rörelseintäkter	2	3 165 520	2 361 608
Summa rörelseintäkter, m.m.		16 872 587	15 734 195
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 349 041	-11 987 111
Övriga externa kostnader	4	- 510 789	- 498 903
Personalkostnader	5	- 96 540	- 137 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 577 914	-1 556 641
Summa rörelsekostnader		-12 534 284	-14 179 712
Rörelseresultat		4 338 303	1 554 483
Finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening		3 680	3 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 933	156 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 069 906	-3 737 268
Summa finansiella poster		-3 040 293	-3 577 198
Resultat efter finansiella poster		1 298 011	-2 022 715
Årets resultat	14	1 298 011	-2 022 715

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	112 443 662	111 652 614
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 408 292	1 464 754
Pågående ny- och ombyggnation		–	184 950
Summa materiella anläggningstillgångar		113 851 953	113 302 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	254 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		114 105 953	113 362 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 794	79 050
Skattekonto		19 294	18 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	377 078	169 052
Summa kortfristiga fordringar		434 166	267 070
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 350 000	8 150 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		2 216 037	1 175 045
Summa kassa och bank		2 216 037	1 175 045
Summa omsättningstillgångar		8 000 203	9 592 116
SUMMA TILLGÅNGAR		122 106 156	122 954 433

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Fond för yttre underhåll		6 170 728	6 371 986
Summa bundet eget kapital		<u>9 574 025</u>	<u>9 775 283</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 648 579	7 470 037
Årets resultat		1 298 011	-2 022 715
Summa fritt eget kapital		<u>6 946 590</u>	<u>5 447 321</u>
Summa eget kapital		<u>16 520 615</u>	<u>15 222 604</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	101 078 018	103 078 018
Summa långfristiga skulder		<u>101 078 018</u>	<u>103 078 018</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		714 798	827 873
Skatteskulder		31 454	614
Övriga skulder	16	245 742	127 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 015 530	2 198 282
Summa kortfristiga skulder		<u>4 507 523</u>	<u>4 653 811</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>122 106 156</u>	<u>122 954 433</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>111 605 500</u>	<u>111 605 500</u>
Summa ställda säkerheter		<u>111 605 500</u>	<u>111 605 500</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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, år
Byggnader	Linjär	120
Fasad- och takarbeten	Linjär	120
Fasadbyte och tilläggsisolering	Linjär	40
Kulvertar	Linjär	40
Lekplats	Linjär	20
Staket	Linjär	10
Tvättstugeutrustning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	12 670 492	12 352 100
Hyror, bostäder	87 257	159 456
Hyror, lokaler	305 838	305 746
Hyror, p-platser	710 600	581 985
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 27 419	- 10 721
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 39 702	- 15 980
	<u>13 707 067</u>	<u>13 372 587</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 657 289	1 606 075
Bränsleavgifter, övrigt	35 532	35 532
Kabel-tv-avgifter	661 910	662 687
Övriga lokalintäkter	8 890	16 010
Övriga avgifter	14 065	17 882
Återvunna fordringar	6 462	10 983
Inkassointäkter	9 645	12 439
Överlåtelse lägenhet	771 727	–
	<u>3 165 520</u>	<u>2 361 608</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	428 740	786 206
Underhåll	4 209 258	5 238 312
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	524 572	493 732
Försäkringspremier	333 349	386 401
Kabel- och digital-TV	674 498	680 380
Fastighetsskötsel	611 276	597 547
Trädgårdsskötsel	315 080	481 577
Återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 4 300
Städning gemensamma utrymmen	124 444	131 346
Obligatoriska besiktningar	–	17 755
Störningsjour	–	5 508
Snö- och halkbekämpning	232 914	217 243

19

	2015-12-31	2014-12-31
Förbrukningsmateriel	27 669	98 923
Fordons- och maskinkostnader	946	420
Vatten	480 839	463 206
El	233 892	303 204
Uppvärmning	1 719 358	1 711 876
Sophantering och återvinning	438 806	377 777
	<u>10 349 041</u>	<u>11 987 111</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	333 478	317 276
IT-kostnader	5 748	7 199
Juridiska kostnader	61 056	34 033
Arvode, yrkesrevisorer	28 200	29 000
Övriga förvaltningskostnader	38 904	26 040
Kreditupplysningar	5 175	4 709
Kontorsmateriel	1 994	5 296
Telefon	6 382	6 543
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Konsultarvoden	20 238	60 008
Bankkostnader	814	—
	<u>510 789</u>	<u>498 903</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	52 700	59 700
Sammanträdesarvoden	11 430	12 650
Arvode övriga uppdragstagare	11 550	34 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	200	—
Övriga kostnadsersättningar	970	—
Föreningsvald revisor	4 020	3 900
Utbildning, förtroendevalda	—	1 600
Summa	<u>80 870</u>	<u>111 950</u>
Sociala kostnader	15 670	25 106
	<u>96 540</u>	<u>137 056</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, fasadarbeten, -byte, takarbeten, tilläggsisolering	1 142 546	1 121 273
Kulvertar, lekplats	365 906	365 906
Staket	13 000	13 000
Tvättstugeutrustning	56 462	56 462
	<u>1 577 914</u>	<u>1 556 641</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	2 715
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	20 769	146 500
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 838	6 898
Övriga ränteintäkter	326	277
	<u>25 933</u>	<u>156 390</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	3 028 425	3 683 654
Övriga finansiella kostnader	41 481	53 614
	<u>3 069 906</u>	<u>3 737 268</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	106 654 949	106 654 949
Mark	100 000	100 000
Fasader, tak, tilläggsisolering	7 384 256	4 831 471
Standardförbättringar	976 161	976 161
Kulvertar	12 605 438	12 605 438
	<u>127 720 805</u>	<u>125 168 020</u>
Årets anskaffningar		
Fasadbyte och tilläggsisolering	2 312 500	2 552 785
	<u>2 312 500</u>	<u>2 552 785</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>130 033 305</u>	<u>127 720 805</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader, fasad- och takarbeten	-13 837 854	-12 716 581
Standardförbättringar	- 976 161	- 976 161
Kulvertar	-1 254 176	- 938 863
	<u>-16 068 191</u>	<u>-14 631 605</u>
Årets avskrivning byggnader, fasader, tak och tilläggsisolering	-1 142 546	-1 121 273
Årets avskrivning kulvertar	- 378 906	- 315 313
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 589 643</u>	<u>-16 068 191</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>112 443 662</u>	<u>111 652 614</u>
Taxeringsvärden		
bostäder, småhus	47 531 000	43 835 000
bostäder, hyreshus	71 000 000	71 000 000
lokaler	1 893 000	1 893 000
Totalt taxeringsvärde	<u>120 424 000</u>	<u>116 728 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>82 654 000</u>	<u>83 214 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	564 622	564 622
Lekplats och staket	1 141 850	–
Installationer på egen fastighet	152 990	152 990
	<u>1 859 462</u>	<u>717 612</u>
Årets anskaffningar		
Lekplats och staket	–	1 141 850
	<u>–</u>	<u>1 141 850</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 859 462</u>	<u>1 859 462</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 178 125	- 121 663
Installationer	- 152 990	- 152 990
	- 331 115	- 274 653
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 56 462	- 56 462
Lekplats och staket	- 63 593	- 63 593
	- 120 055	- 120 055
Akkumulerade avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 234 588	- 178 125
Installationer	- 152 990	- 152 990
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 451 171	- 394 708
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 408 292	1 464 754

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsföreningar	10 000	20 000
488 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	244 000	40 000
	254 000	60 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	55	3 169
Förutbetalda försäkringspremier	77 975	99 425
Förutbetalda kabel-tv-avgift	56 008	56 008
Övriga förutbetalda kostnader	236 790	10 450
Övriga upplupna intäkter	6 250	-
	377 078	169 052

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 350 000	8 150 000		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
30 dagar	500 000	0,20	2016-01-22	
30 dagar	350 000	0,20	tills vidare	
30 dagar	4 500 000	0,20	tills vidare	
				5 350 000
				8 150 000

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	6 371 986	7 470 037	-2 022 715
Disposition enl. årsstämmbeslut			-2 022 715	2 022 715
Reservering underhållsfond		4 008 000	-4 008 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 209 258	4 209 258	
Årets resultat				1 298 011
Vid årets slut	3 403 297	6 170 728	5 648 579	1 298 011

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 298 010 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 499 268 kr.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	102 578 018	104 578 018
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 500 000	-1 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	101 078 018	103 078 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Överfört lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,68%	2016-09-01		16 099 200		16 099 200
SBAB BANK AB	1,53%	2020-09-18	14 805 841			14 805 841
SBAB BANK AB	1,82%	2022-01-17	9 375 000		1 500 000	7 875 000
SBAB BANK AB	2,61%	2016-12-14	19 658 321			19 658 321
SBAB BANK AB	3,13%	2018-10-12	24 481 336			24 481 336
SBAB BANK AB	4,90%	2016-02-12	19 658 320			19 658 320
STADSHYPOTEK AB	3,65%	2015-09-01	16 099 200	-16 099 200		0
			104 078 018	0	1 500 000	102 578 018

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

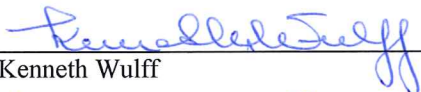
Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	57 546	66 793
Depositionsavgifter	188 196	43 700
Clearing	-	16 549
	245 742	127 042

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 987	23 975
Upplupna räntekostnader	264 391	666 088
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	79 384
Upplupna elkostnader	18 272	42 755
Upplupna värmekostnader	234 000	244 785
Upplupna kostnader för renhållning	13 564	14 161
Upplupna kostnader för administration	43 888	–
Upplupna revisionsarvoden	33 470	33 900
Upplupna styrelsearvoden	85 055	72 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	17 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 294 903	1 002 909
	<u>2 015 530</u>	<u>2 198 282</u>

Tumba 2016-02-23



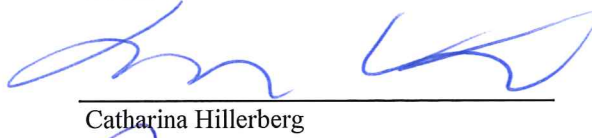
Kenneth Wulff



Bo Ek



Margareta Stangebye



Catharina Hillerberg



Lars Hansson



Peter Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-16

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 2015.

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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2015-12-31 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 2015.

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 revisionsred 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 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 23 mars 2016

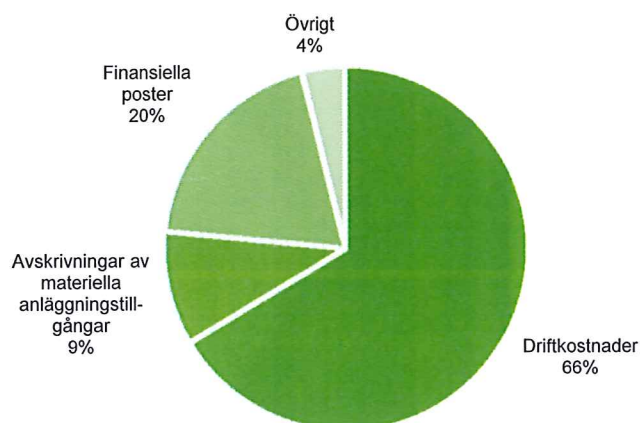
Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

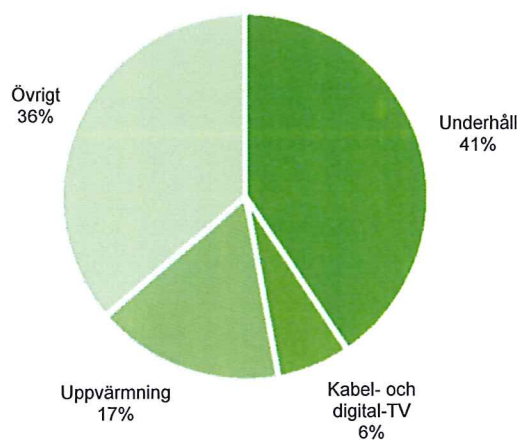

Harriet Gustafsson
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	10 349 041	11 987 111
Övriga externa kostnader	510 789	498 903
Personalkostnader	96 540	137 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 577 914	1 556 641
Finansiella poster	3 040 293	3 577 198
Summa kostnader	15 574 576	17 756 910



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	428 740	786 206
Underhåll	4 209 258	5 238 312
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	524 572	493 732
Försäkringspremier	333 349	386 401
Kabel- och digital-TV	674 498	680 380
Fastighetsskötsel	611 276	597 547
Trädgårdsskötsel	315 080	481 577
Återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 4 300
Städning gemensamma utrymmen	124 444	131 346
Obligatoriska besiktningar	0	17 755
Störningsjour	0	5 508
Snö- och halkbekämpning	232 914	217 243
Förbrukningsmateriel	27 669	98 923
Fordons- och maskinkostnader	946	420
Vatten	480 839	463 206
El	233 892	303 204
Uppvärmning	1 719 358	1 711 876
Sophantering och återvinning	438 806	377 777
Summa driftkostnader	10 349 041	11 987 111



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015

2014

BOA (kvm):

14802

14802

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	29	53
Underhåll	284	354
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35	33
Försäkringspremier	23	26
Kabel- och digital-TV	46	46
Fastighetsskötsel	41	40
Trädgårdsskötsel	21	33
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	8	9
Obligatoriska besiktningar	0	1
Störningsjour	0	0
Snö- och halkbekämpning	16	15
Förbrukningsmateriel	2	7
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	32	31
El	16	20
Uppvärmning	116	116
Sophantering och återvinning	30	26
Summa driftkostnader	699	810

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 LÖVHOLMEN- HUS 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF LÖVHOLMEN-HUS 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