

Årsredovisning

RB BRF LÖVHOLMENHUS
NR 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716417-5254

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF LÖVHOLMENHUS1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 5 700 kronor i återbäring samt 22 448 kronor i utdelning.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF LÖVHOLMEN-
HUS NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Botkyrka kommun.

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

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

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Gård 12 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns totalt 176 lägenheter uppförda 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 127 086 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 120 424 000 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

HSB Södertörn har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning sam 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 2016-05-12 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	2018
Bo Ek	Vice ordförande	Stämman	2017
Margareta Stangebye	Sekreterare	Stämman	2018
Catharina Hillerberg	Ledamot	Stämman	2017
Lars Hansson	Ledamot	Stämman	2017
Benjamin Valdes	Ledamot	Stämman	2018
Peter Krantz	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Bo Widfeldt		Stämman	2017
Stanislav Khromov		Stämman	2017
Ann Arnoldsson		Stämman	2018
Izabella Hilmevall		Stämman	2018
Anna Kausits		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Harriet Gustafsson		Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman


Revisorssuppleanter

Mustafa Arslan		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Mattias Sandelius		Stämman
-------------------	--	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3,8 % samt bränsleavgiften med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % och bränsleavgifter bostäder med 10,0 % från och med 2017-01-01. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år. 

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 764 tkr och planerat underhåll för 11 055 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2 100 tkr per år för de närmaste 3 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Takrenovering	2008
Kulvert	2011
Fasadrenovering	2014, 2015
Markytor	2015

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Installationer	17
Huskropp utvändigt	10 795
Markytor	243

Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2017

I resultatet ingår avskrivningar med 1 599 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 390 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 239 personer.

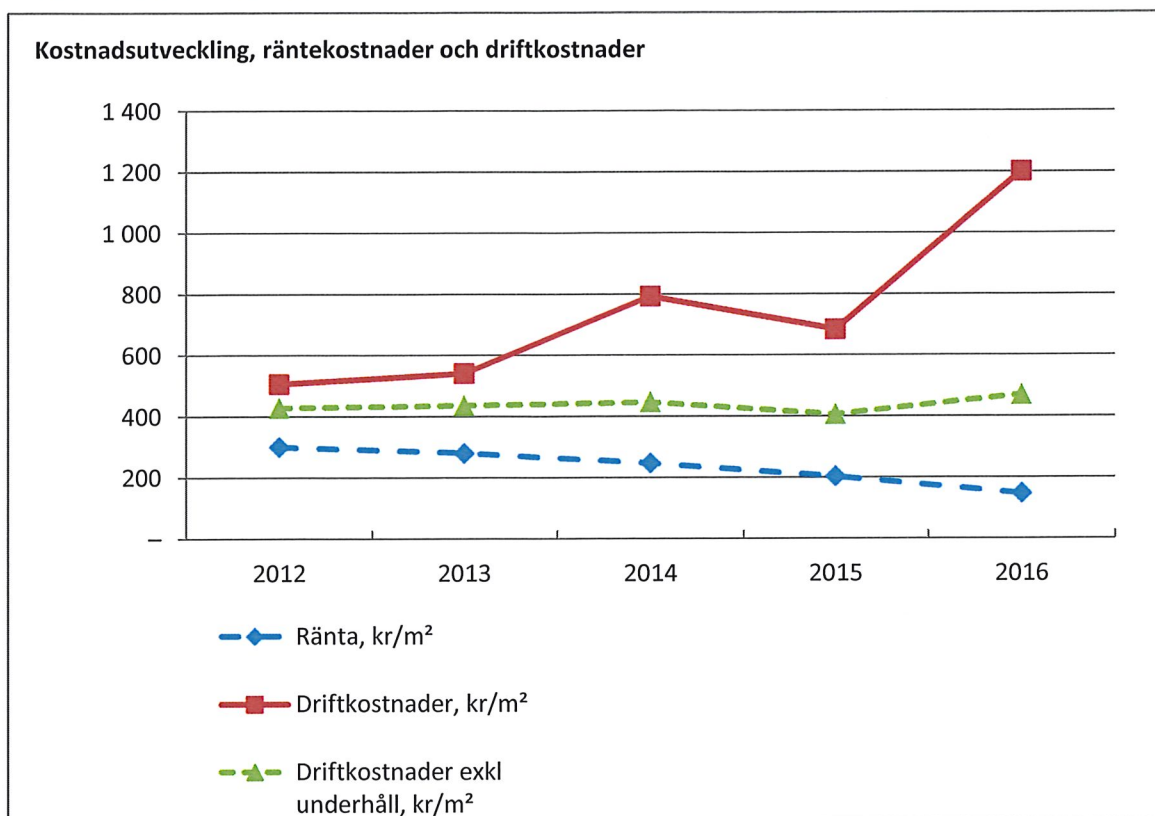
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28).

19

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	16 002	15 400	15 014	14 678	14 324
Resultat efter finansiella poster	- 5 989	1 298	- 2 023	1 763	1 060
Årets resultat	- 5 989	1 298	- 2 023	1 763	1 060
Resultat exklusive avskrivningar	- 4 390	2 876	- 466	2 662	1 985
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 8 942	- 1 132	- 3 682	- 614	- 142
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	301	265	213	217	141
Balansomslutning	125 329	122 106	122 954	125 693	127 582
Soliditet	8%	14%	12%	14%	12%
Likviditet	69%	177%	206%	345%	266%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	891	856	835	827	804
Bränsletillägg, kr/m ²	119	114	111	95	95
Driftkostnader, kr/m ²	1 201	684	793	541	506
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	470	406	446	436	428
Ränta, kr/m ²	147	203	247	280	300
Underhållsfond, kr/m ²	–	408	421	555	444
Lån, kr/m ²	6 684	6 783	6 915	6 989	7 122

*Nettoomsättningen har justerats så att även värmeavgifter ingår i beräkningen.

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.

13

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	6 170 728	5 648 579	1 298 011
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 298 011	-1 298 011
Reservering underhållsfond		4 552 000	-4 552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 722 728	10 722 728	
Årets resultat				-5 989 076
Vid årets slut	3 403 297	-	13 117 318	-5 989 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 946 590
Årets resultat före fondförändring	-5 989 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>10 722 728</u>
Summa överskott	<u>7 128 241</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 7 128 241

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	16 002 179	15 399 888
Övriga rörelseintäkter	3	735 801	1 472 700
Summa rörelseintäkter, m.m.		16 737 980	16 872 587
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-18 162 387	-10 349 041
Övriga externa kostnader	5	- 731 029	- 510 789
Personalkostnader	6	- 57 455	- 96 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 599 187	-1 577 914
Summa rörelsekostnader		-20 550 058	-12 534 284
Rörelseresultat		-3 812 079	4 338 303
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		22 448	3 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29 230	25 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 228 676	-3 069 906
Summa finansiella poster		-2 176 998	-3 040 293
Resultat efter finansiella poster		-5 989 076	1 298 011
Årets resultat		-5 989 076	1 298 011

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	113 340 623	112 507 255
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 224 643	1 344 699
Summa materiella anläggningstillgångar		114 565 266	113 851 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		114 819 266	114 105 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		32 924	37 794
Skattekonto		19 468	19 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	397 427	377 078
Summa kortfristiga fordringar		449 819	434 166
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	5 350 000
Summa kortfristiga placeringar		–	5 350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	10 059 826	2 216 037
Summa kassa och bank		10 059 826	2 216 037
Summa omsättningstillgångar		10 509 645	8 000 203
SUMMA TILLGÅNGAR		125 328 911	122 106 156

3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Underhållsfond		–	6 170 728
Summa bundet eget kapital		3 403 297	9 574 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 117 318	5 648 579
Årets resultat		-5 989 076	1 298 011
Summa fritt eget kapital		7 128 241	6 946 590
Summa eget kapital		10 531 538	16 520 615
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	99 578 018	101 078 018
Summa långfristiga skulder		99 578 018	101 078 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		421 700	714 798
Skatteskulder		33 074	31 454
Övriga skulder	17	11 245 742	245 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 018 839	2 015 530
Summa kortfristiga skulder		15 219 354	4 507 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 328 911	122 106 156

19

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	13 183 910	12 670 492
Hyror, bostäder	62 112	87 257
Hyror, lokaler	306 243	305 838
Hyror, p-platser	709 150	710 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 27 419
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 137	- 39 702
Bränsleavgifter, bostäder	1 719 369	1 657 289
Bränsleavgifter, övrigt	35 532	35 532
	<u>16 002 179</u>	<u>15 399 888</u>

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.

Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.

Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	673 116	661 910
Övriga lokalintäkter	7 100	8 890
Övriga avgifter	23 775	14 065
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6 400	–
Återvunna fordringar	14 622	6 462
Inkassointäkter	7 288	9 645
Övriga rörelseintäkter	3 500	771 727
	<u>735 801</u>	<u>1 472 700</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	764 173	428 740
Underhåll	11 055 114	4 209 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	526 192	524 572
Försäkringspremier	311 899	333 349
Kabel- och digital-TV	672 141	674 498
Fastighetsskötsel	626 564	611 276
Trädgårdsskötsel	320 596	315 080
Återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	55 800	-
Städning gemensamma utrymmen	127 668	124 444
Bevakningskostnader	5 508	-
Snö- och halkbekämpning	303 266	232 914
Statuskontroll	242 138	-
Förbrukningsmateriel	13 793	27 669
Fordons- och maskinkostnader	836	946
Vatten	637 856	480 839
El	296 912	233 892
Uppvärmning	1 861 000	1 719 358
Sophantering och återvinning	346 631	438 806
	<u>18 162 387</u>	<u>10 349 041</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Uppdatering underhållsplan	5 963	-
Arvode för ekonomisk förvaltning	342 444	333 478
IT-kostnader	15 199	5 748
Juridiska kostnader	28 601	61 056
Arvode, yrkesrevisorer	28 750	28 200
Övriga förvaltningskostnader	34 176	38 904
Kreditupplysningar	2 250	5 175
Kontorsmateriel	-	1 994
Telefon	-	6 382
Konstaterade förluster hyror/avgifter	35 101	-
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Köpta tjänster, utöver avtal Rb	9 430	-
Konsultarvoden	-	20 238
Bankkostnader	220 315	814
	<u>731 029</u>	<u>510 789</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 836	52 700
Sammanträdesarvoden	8 520	11 430
Arvode till valberedningen	2 000	-
Arvode besiktning, beräknat 2015, ej utbetalt 2016	- 11 550	11 550
Övriga ersättningar till förtroendevalda	159	200
Övriga kostnadsersättningar	-	970
Föreningsvald revisor	4 170	4 020
Summa	<u>49 135</u>	<u>80 870</u>
Sociala kostnader	8 320	15 670
	<u>57 455</u>	<u>96 540</u>

A

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, fasadarbeten, -byte, takarbeten, tilläggsisolering	1 163 819	1 142 546
Kulvertar, lekplats	365 906	365 906
Staket	13 000	13 000
Maskiner och inventarier	56 462	56 462
	<u>1 599 187</u>	<u>1 577 914</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	24 052	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 786	20 769
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 218	4 838
Övriga ränteintäkter	174	326
	<u>29 230</u>	<u>25 933</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 125 441	3 028 425
Övriga räntekostnader, bygglån	72 096	–
Övriga finansiella kostnader	31 139	41 481
	<u>2 228 676</u>	<u>3 069 906</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	106 654 949	106 654 949
Mark	100 000	100 000
Fasader, tak, tilläggsisolering	9 696 756	7 384 256
Standardförbättringar	976 161	976 161
Kulvertar	12 605 438	12 605 438
	<u>130 033 305</u>	<u>127 720 805</u>
Årets anskaffningar		
Fasadbyte och tilläggsisolering	2 312 500	2 312 500
	<u>2 312 500</u>	<u>2 312 500</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>132 345 805</u>	<u>130 033 305</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader, fasad- och takarbeten	-14 980 400	-13 837 854
Standardförbättringar	- 976 161	- 976 161
Kulvertar	-1 569 489	-1 254 176
	<u>-17 526 050</u>	<u>-16 068 191</u>
Årets avskrivning byggnader, fasader, tak och tilläggsisolering	-1 163 819	-1 142 546
Årets avskrivning kulvertar	- 315 313	- 315 313
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-19 005 182</u>	<u>-17 526 050</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>113 340 623</u>	<u>112 507 255</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder, småhus	47 531 000	47 531 000
bostäder, hyreshus	77 800 000	71 000 000
lokaler	1 755 000	1 893 000
Totalt taxeringsvärde	127 086 000	120 424 000
varav byggnader	87 478 000	82 654 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	564 622	564 622
Lekplats och staket	1 141 850	1 141 850
Installationer på egen fastighet	152 990	152 990
	1 859 462	1 859 462
Summa anskaffningsvärden	1 859 462	1 859 462
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 234 588	- 178 125
Lekplats och staket	- 127 186	- 63 593
Installationer	- 152 990	- 152 990
	- 514 764	- 394 708
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 56 462	- 56 462
Lekplats och staket	- 63 593	- 63 593
	- 120 055	- 120 055
Ackumulerade avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 291 050	- 234 588
Lekplats och staket	- 127 186	- 63 593
Installationer	- 152 990	- 152 990
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 634 819	- 514 764
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 224 643	1 344 699

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsföreningar	–	10 000
508 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	254 000	244 000
	254 000	254 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	55
Förutbetalda försäkringspremier	77 975	77 975
Förutbetalda kabel-tv-avgift	56 013	56 008
Övriga förutbetalda kostnader	251 879	236 790
Övrigt	11 560	6 250
	397 427	377 078

M

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	5 350 000
	–	5 350 000

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	8 124 052	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 935 774	2 216 037
	10 059 826	2 216 037

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	101 078 018	102 578 018
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 500 000	-1 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	99 578 018	101 078 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,86%	2017-09-01	16 099 200			16 099 200
SBAB BANK AB	0,97%	2019-03-15		6 000 000		6 000 000
SBAB BANK AB	1,03%	2019-03-15		5 000 000		5 000 000
SBAB BANK AB	1,07%	2020-01-21	19 658 321			19 658 321
SBAB BANK AB	1,53%	2020-09-18	14 805 841			14 805 841
SBAB BANK AB	1,60%	2021-02-19	19 658 320			19 658 320
SBAB BANK AB	1,82%	2022-01-17	7 875 000		1 500 000	6 375 000
SBAB BANK AB	3,13%	2018-10-12	24 481 336			24 481 336
			102 578 018	11 000 000	1 500 000	112 078 018

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

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	57 546	57 546
Depositionsavgifter	188 196	188 196
Övriga kortfristiga låneskulder	11 000 000	–
	11 245 742	245 742

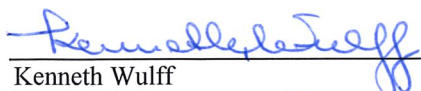
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	134 661	264 391
Upplupna elkostnader	38 090	18 272
Upplupna värmekostnader	251 184	234 000
Upplupna kostnader för renhållning	12 846	13 564
Upplupna kostnader för administration	54 356	43 888
Upplupna revisionsarvoden	35 088	33 470
Upplupna styrelsearvoden	87 710	113 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 664	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 231 240	1 294 903
	2 018 839	2 015 530


Ställda säkerheter

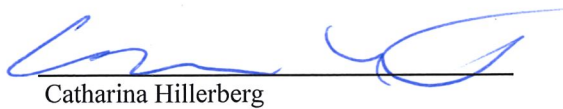
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	122 578 100	111 605 500
Summa ställda panter	122 578 100	111 605 500

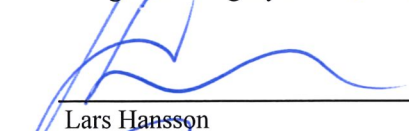
Tumba 2017-02-22

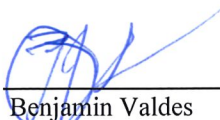


Kenneth Wulff

Bo Ek

Margareta Stangebye

Catharina Hillerberg

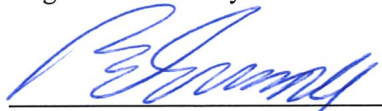
Lars Hansson

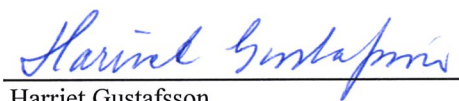
Benjamin Valdes

Peter Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-30

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Harriet Gustafsson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövholmenhus nr 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-03-30



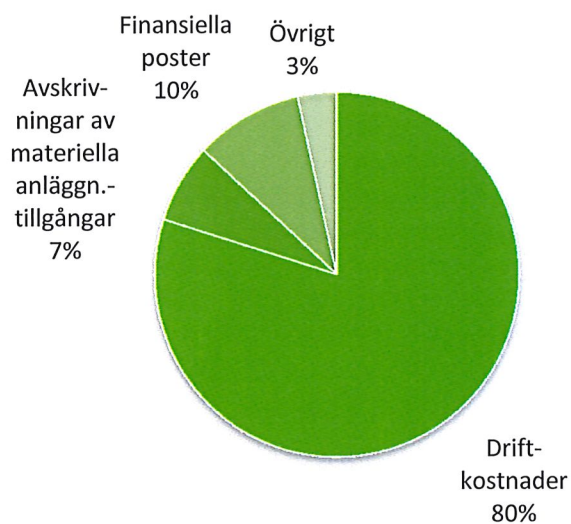
Per Engzell
Auktoriserad revisor



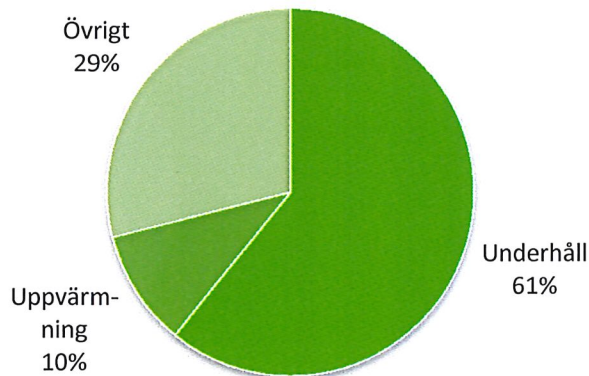
Harriet Gustafsson
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	18 162 387	10 349 041
Övriga externa kostnader	731 029	510 789
Personalkostnader	57 455	96 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 599 187	1 577 914
Finansiella poster	2 176 998	3 040 293
Summa kostnader	22 727 056	15 574 576



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	764 173	428 740
Underhåll	11 055 114	4 209 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	526 192	524 572
Försäkringspremier	311 899	333 349
Kabel- och digital-TV	672 141	674 498
Fastighetskötsel	626 564	611 276
Trädgårdsskötsel	320 596	315 080
Återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	55 800	0
Städning gemensamma utrymmen	127 668	124 444
Bevakningskostnader	5 508	0
Snö- och halkbekämpning	303 266	232 914
Statuskontroll	242 138	0
Förbrukningsmateriel	13 793	27 669
Fordons- och maskinkostnader	836	946
Vatten	637 856	480 839
El	296 912	233 892
Uppvärmning	1 861 000	1 719 358
Sophantering och återvinning	346 631	438 806
Summa driftkostnader	18 162 387	10 349 041



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	14802	14802
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	52	29
Underhåll	747	284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36	35
Försäkringspremier	21	23
Kabel- och digital-TV	45	46
Fastighetsskötsel	42	41
Trädgårdsskötsel	22	21
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
Städning gemensamma utrymmen	9	8
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	20	16
Statuskontroll	16	0
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	43	32
El	20	16
Uppvärmning	126	116
Sophantering och återvinning	23	30
Summa driftkostnader	1 227	699

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.

värdepåminskning 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.

Värdepåminskning 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 NR 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se