

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Lövhölmehus nr1
Org nr: 716417-5254



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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lövholmenhus
nr 1 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 664 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 962 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring och styrelseförsäkring ingår.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
34	60	35	47	176

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	241

Total bostadsarea: 14 802 m²

Total lokalarea: 322 m²

Föregående års taxeringsvärde 127 086 000 kr

Årets taxeringsvärde 127 086 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning 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 avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 330 tkr och planerat underhåll för 13 872 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2008
Kulvert	2011
Fasadrenovering	2014, 2015, 2016
Markytor	2015
Asfaltering	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bokningssystem	48
Installationer, värme, vatten	154
Fasadarbeten	13 513
Plattsättning	156

Planerat underhåll	År
Belysning	2018
Plattsättning	2018
Staket	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Wulff	Ordförande	Stämman	2018
Bo Ek	Vice ordförande	Stämman	2019
Margareta Stangebye	Sekreterare	Stämman	2018
Catharina Hillerberg	Ledamot	Stämman	2019
Lars Hansson	Ledamot	Stämman	2019
Benjamin Valdes	Ledamot	Stämman	2018
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Arnoldsson	Stämman	2018
Izabella Hilmevall Janiec	Stämman	2018
Maria Oussi	Stämman	2019
Kuljeet Singh	Stämman	2019
Eva Zettervall	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Harriet Gustafsson		Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Marie-Louise Schiller	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Navjot Singh, sammankallande	Stämman
Omar Holm	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 240.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 243.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 % och bränsleavgifter bostäder med 10 %.

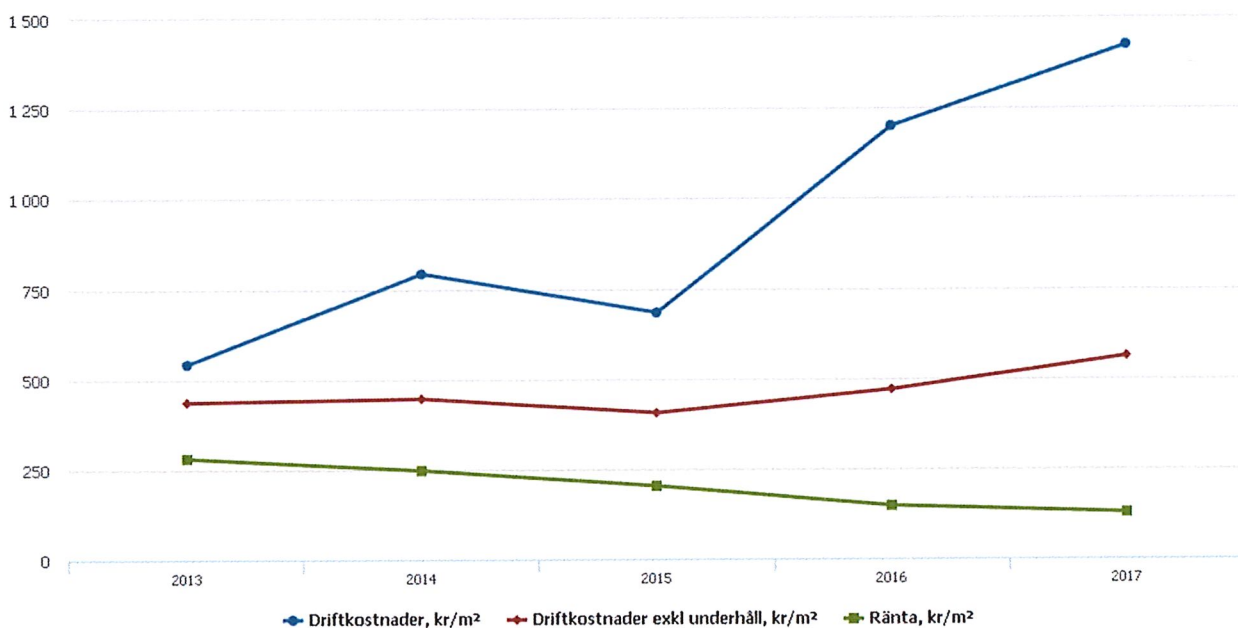
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,9 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 909 kr/m²/år.

11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	16 445	16 002	15 400	15 014	14 678
Resultat efter finansiella poster	-9 430	-5 989	1 298	-2 023	1 763
Soliditet %	2	8	14	12	14
Driftkostnader, kr/m ²	1 478	1 201	684	793	541
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	561	470	406	446	436
Ränta, kr/m ²	127	147	203	247	280

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	0	13 117 318	-5 989 076
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 989 076	5 989 076
Reservering underhållsfond		4 552 000	-4 552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 552 000	4 552 000	
Årets resultat				-9 429 686
Vid årets slut	3 403 297	0	7 128 242	-9 429 686

13

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	7 128 241
Årets resultat	-9 429 686
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 552 000
Summa	-2 301 445

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 301 445
-----------------------------------	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	16 444 659		16 002 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	722 446		735 801
Summa rörelseintäkter		17 167 106		16 737 980
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-22 352 858		-18 168 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-596 808		-725 066
Personalkostnader	Not 6	-113 261		-57 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 664 098		-1 599 187
Summa rörelsekostnader		-24 727 025		-20 550 058
Rörelseresultat		-7 559 919		-3 812 079
Finansiella poster				
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	22 448		22 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 215		29 230
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 927 430		-2 228 676
Summa finansiella poster		-1 869 767		-2 176 998
Resultat efter finansiella poster		-9 429 686		-5 989 076
Årets resultat		-9 429 686		-5 989 076

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	114 996 558	114 291 694
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	217 110	273 572
Summa materiella anläggningstillgångar		115 213 668	114 562 266
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		115 467 668	114 819 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	43 622	32 924
Övriga fordringar	Not 15	19 468	19 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	484 529	397 427
Summa kortfristiga fordringar		547 619	449 819
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 427 479	10 059 826
Summa kassa och bank		9 427 479	10 059 826
Summa omsättningstillgångar		9 975 098	10 509 645
Summa Tillgångar		125 442 765	125 328 911

13

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 403 297	3 403 297	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	3 403 297	3 403 297	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 128 241	13 117 318	
Årets resultat	-9 429 686	-5 989 076	
Summa fritt eget kapital	-2 301 445	7 128 241	
Summa eget kapital	1 101 852	10 531 538	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	118 003 850	99 578 018
Summa långfristiga skulder		118 003 850	99 578 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 560 000	1 500 000
Leverantörsskulder	Not 20	1 741 513	421 700
Skatteskulder	Not 21	26 933	33 074
Övriga skulder	Not 22	375 298	11 245 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 633 319	2 018 839
Summa kortfristiga skulder		6 337 063	15 219 354
Summa Eget kapital och Skulder		125 442 765	125 328 911

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 447 756	13 183 910
Hyror, bostäder	63 358	62 112
Hyror, lokaler	309 533	306 243
Hyror, p-platser	716 428	709 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 402	-14 137
Bränsleavgifter, bostäder	1 926 987	1 754 901
Summa nettoomsättning	16 444 659	16 002 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Digitala tjänster	673 473	673 116
Övriga lokalintäkter	3 580	7 100
Övriga avgifter	10 000	23 775
Övriga ersättningar	17 024	0
Fakturerade kostnader	1 400	7 288
Övriga sidointäkter	0	6 400
Återvunna fordringar	8 519	14 622
Övriga rörelseintäkter	8 450	3 500
Summa övriga rörelseintäkter	722 446	735 801

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-13 872 025	-11 055 114
Reparationer	-2 329 881	-764 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-531 832	-526 192
Försäkringspremier	-326 367	-311 899
Digitala tjänster	-675 223	-672 141
Återbäring från Riksbyggen	7 800	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 750	-55 800
Obligatoriska besiktningar	-67 109	0
Bevakningskostnader	-5 508	-5 508
Snö- och halkbekämpning	-248 527	-303 266
Statuskontroll	2 475	-242 138
Förbrukningsinventarier	-76 280	-13 793
Fordons- och maskinkostnader	-875	-836
Vatten	-573 956	-637 856
Fastighetsel	-307 025	-296 912
Uppvärmning	-1 845 832	-1 861 000
Sophantering och återvinning	-381 353	-346 631
Förvaltningsarvode drift, fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning	-1 116 591	-1 080 791
Summa driftkostnader	-22 352 858	-18 168 350

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-348 364	-342 444
IT-kostnader	-11 370	-15 199
Arvode, yrkesrevisor	-29 675	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 955	-34 176
Kreditupplysningar	-4 922	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 024	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 045	-35 101
Medlems- och föreningsavgifter	-8 800	-8 800
Bankkostnader	-8 497	-220 315
Advokat och rättegångskostnader	-80 814	-28 601
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-68 341	-9 430
Summa övriga externa kostnader	-596 808	-725 066

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-71 940	-45 836
Sammanträdesarvoden	-11 500	-8 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 920	5 380
Övriga kostnadsersättningar	0	-159
Övriga personalkostnader	-1 440	0
Sociala kostnader	-21 461	-8 320
Summa personalkostnader	-113 261	-57 455

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 228 730	-1 163 819
Avskrivning Markanläggningar	-365 906	-365 906
Avskrivning Markinventarier	-13 000	-13 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 462	-56 462
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 664 098	-1 599 187

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	22 448	22 448
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	22 448	22 448

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 447	24 052
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 786
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	302	1 218
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	466	0
Övriga ränteintäkter	0	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 215	29 230

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 899 590	0
Övriga räntekostnader	-27 840	-2 197 537
Övriga finansiella kostnader	0	-31 139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 927 430	-2 228 676

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader, inkl fasader, tak, tilläggsisolering	118 664 206	116 351 706
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	976 161	976 161
Markanläggning, kulvertar, lekplats, staket	13 747 288	13 747 288
	133 487 655	131 175 155

Årets anskaffningar

Byggnader	2 312 500	2 312 500
	2 312 500	2 312 500

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

135 800 155 **133 487 655**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 144 219	-14 980 400
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-2 075 581	-1 696 675
	- 19 195 961	- 17 653 236

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 228 730	-1 163 819
Årets avskrivning markanläggningar	-378 906	-378 906
	- 1 607 636	- 1 542 725

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 20 803 597 **- 19 195 961**

Restvärde enligt plan vid årets slut

114 996 558 **114 291 694**

Varav

Byggnader	103 603 757	102 519 987
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	11 292 801	11 671 707

Taxeringsvärden

Byggnader, småhus	27 147 000	27 147 000
Byggnader, hyreshus	60 331 000	60 331 000
Mark, småhus	20 384 000	20 384 000
Mark, hyreshus	19 224 000	19 224 000
Totalt taxeringsvärde	127 086 000	127 086 000

Lokaler (garage) ingår i taxeringsvärdet

1 755 000 1 755 000

A

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier, tvättstugeutrustning	564 622	564 622
Installationer	152 990	152 990
	717 612	717 612
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	717 612	717 612

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-291 050	-234 588
Installationer	-152 990	-152 990
	- 444 040	- 387 578

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-56 462	-56 462
	- 56 462	- 56 462

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-347 512	-291 050
Installationer	-152 990	-152 990
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 500 502	- 444 040

Restvärde enligt plan vid årets slut**217 110** **273 572****Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
508 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	43 622	31 924
Kundfordringar	0	1 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	43 622	32 924

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	19 468	19 468
Summa övriga fordringar	19 468	19 468

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 797	77 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 559	0
Förutbetald digital tjänst	55 935	56 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 238	263 439
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	484 529	397 427

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	7 658 499	8 124 052
Transaktionskonto	1 768 980	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 935 774
Summa kassa och bank	9 427 479	10 059 826

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	119 563 850	101 078 018
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 560 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	118 003 850	99 578 018

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,64 %		6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,64 %		5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,13%	2018-10-12	24 481 336,00	0,00	0,00	24 481 336,00
SBAB	1,11%	2019-09-16	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,07%	2020-01-21	19 658 321,00	0,00	0,00	19 658 321,00
SBAB	0,64%	2018-09-03	16 099 200,00	0,00	14 168,00	16 085 032,00
SBAB	1,53%	2020-09-18	14 805 841,00	0,00	0,00	14 805 841,00
SBAB	1,60%	2021-02-19	19 658 320,00	0,00	0,00	19 658 320,00
SBAB	1,82%	2022-01-17	6 375 000,00	0,00	1 500 000,00	4 875 000,00
Summa			112 078 018,00	9 000 000,00	1 514 168,00	119 563 850,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1.560.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6.240.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 111.763.850,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 560 000	1 500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 560 000	1 500 000

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	1 741 513	421 700
Summa leverantörsskulder	1 741 513	421 700

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	26 933	33 074
Summa skatteskulder	26 933	33 074

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	57 546	57 546
Övriga skulder	80 121	11 000 000
Mottagna depositioner	237 631	188 196
Summa övriga skulder	375 298	11 245 742

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	107 183	134 661
Upplupna elkostnader	29 731	38 090
Upplupna värmekostnader	252 601	251 184
Upplupna kostnader för renhållning	18 932	12 846
Upplupna revisionsarvoden	35 782	35 088
Upplupna styrelsearvoden	105 938	87 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	803 787	173 664
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 475	54 356
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 258 890	1 231 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 633 319	2 018 839

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

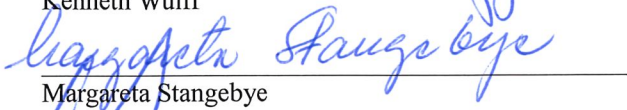
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



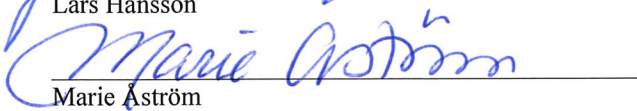
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-04-12
Ort och datum


Kenneth Wulff


Margareta Stangebye


Lars Hansson


Marie Åström



Bo Ek


Catharina Hillerberg


Benjamin Valdes

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Harriet Gustafsson
Förtroendevald 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 2017.

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 2017 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

13

13

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har utfört 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 2018-04-16



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Harriet Gustafsson
Revisor

RB BRF Lövholmenhus1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lövholmenhus1 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

