

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

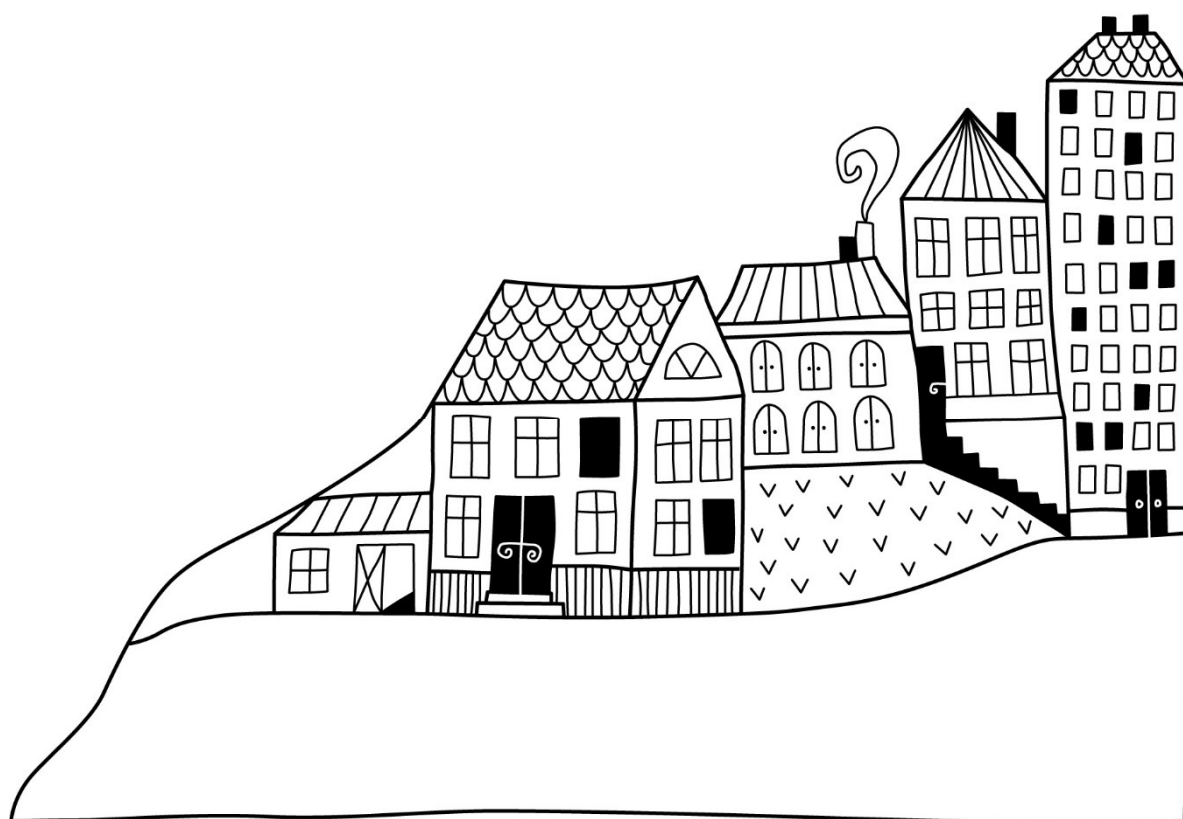
RB BRF Lövholmenhus nr 1
Org nr: 7164175254





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lövhölmehus nr
1 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	34
3 rum och kök	60
4 rum och kök	35
5 rum och kök	47

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	241

Total tomtarea	70 707 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 802 m ²
Total lokalarea	322 m ²

Årets taxeringsvärde	217 796 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	186 257 000 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

Leverantör	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
Telia Sverige AB	Kabel-TV/Bredband/IP-telefoni
Entema AB	Service tvättstugor
Aimo Park	Parkeringsavtal



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 565 tkr och planerat underhåll för 287 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2008
Kulvert, fas 1 av 2	2011
Fasadrenovering	2014-2016
Markytor	2015
Asfaltering	2016
Bokningssystem	2017
Byte vvc - varmvattencirkulation	2017
Fasadarbeten	2017
Plattsättning	2017
Tvättstugeutrustning	2018
Elarbeten, belysning	2018
Tak, fasader	2018
Garage och p-platser, staket	2018
Stamrensning, byte låscylindrar mm	2019
Huskropp utvändigt, garantibesiktning	2019
Staket, plank mm	2019
Garage och p-platser	2019
Kulvert, fas 2 av 2	2020
Staket	2020
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin, manglar	2021
Installationer, byte fläktar, besiktn. kulvertar mm.	2021
Markytor, plattyta sopstation	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Byte av befintligt staket	62 486
Ventilationsarbete, fläktbyten	225 000

Planerat underhåll

	År
Plattsättning	2022
Renovering garage	2022
Stamspolning	2022



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annett Orahim	Ordförande	2024
Catharina Hillerberg	Ledamot	2023
Lars Hansson	Ledamot	2023
Hannele Kleemola	Ledamot	2024
Johan Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Akius	Suppleant	2023
Nikki Sandberg	Suppleant	2024
Tiblez Tekle	Suppleant	2024
José Serrano Diaz	Suppleant	Avgått under räkenskapsåret
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Cecilia Ekholm	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Rydqvist	2023

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 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Ekonomi

Årets resultat är något bättre i jämförelse med föregående år, vilket kan härledas till lägre underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 64%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 649 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 816 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

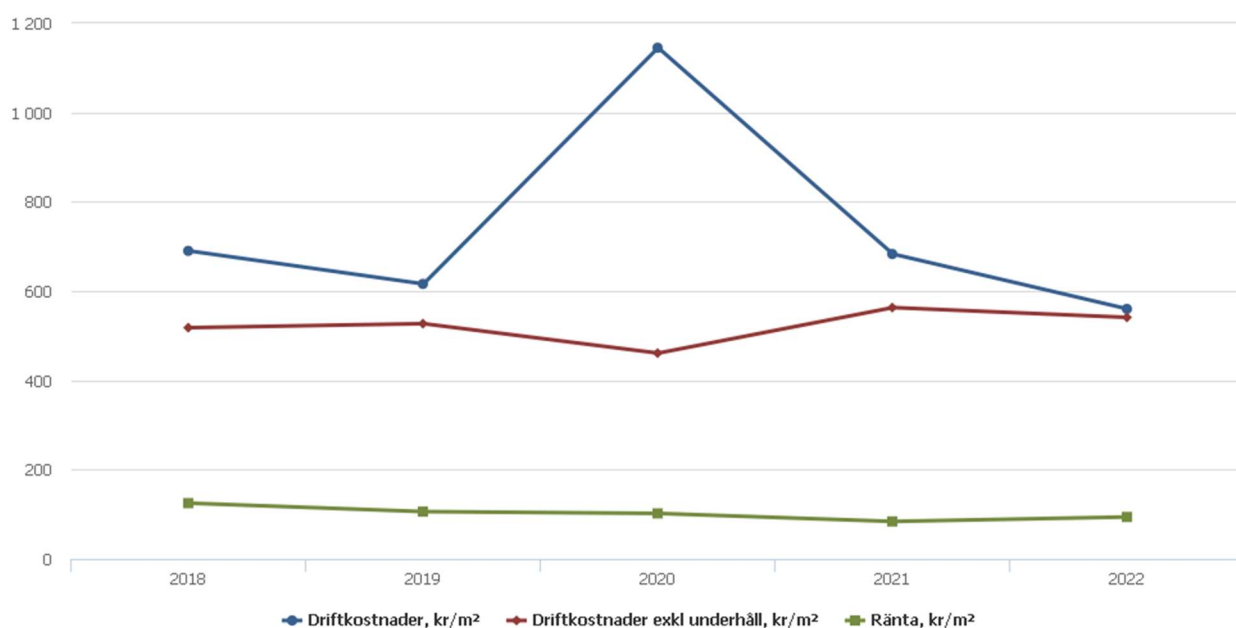
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 993 kr/m²/år. Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-01-01.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,07 % av föreningens nettoomsättning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 639	17 479	17 228	17 008	16 633
Resultat efter finansiella poster	6 168	4 309	-3 088	4 208	2 945
Soliditet %	12	8	4	6	3
Driftkostnader, kr/m ²	571	683	1 145	616	690
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	552	563	461	527	518
Ränta, kr/m ²	94	84	102	106	125



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	6 006 282	-4 242 578	4 308 607
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 308 607	-4 308 607
Reservering underhållsfond		4 847 000	-4 847 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-287 486	287 486	
Årets resultat				6 167 726
Vid årets slut	3 403 297	10 565 796	-4 493 485	6 167 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	66 029
Årets resultat	6 167 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 847 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	287 486
Summa	1 674 241

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 674 241**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 638 603	17 478 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	826 611	794 824
Summa rörelseintäkter		18 465 214	18 273 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 640 296	-10 332 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 331	-637 637
Personalkostnader	Not 6	-168 189	-117 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 648 615	-1 686 482
Summa rörelsekostnader		-11 063 431	-12 773 900
Rörelseresultat		7 401 783	5 499 800
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		23 424	23 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	169 250	60 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 426 730	-1 274 658
Summa finansiella poster		-1 234 056	-1 191 194
Resultat efter finansiella poster		6 167 726	4 308 607
Årets resultat		6 167 726	4 308 607



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	106 969 375	108 574 261
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	194 000	237 728
Summa materiella anläggningstillgångar		107 063 375	108 811 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		107 417 375	109 065 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 248	49 592
Övriga fordringar	Not 12	39 547	39 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	240 300	577 226
Summa kortfristiga fordringar		295 095	666 286
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	23 941 329	16 583 950
Summa kassa och bank		23 941 329	16 583 950
Summa omsättningstillgångar		24 236 424	17 250 236
Summa tillgångar		131 653 799	126 316 226



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 403 297	3 403 297	
Fond för yttre underhåll	10 565 796	6 006 282	
Summa bundet eget kapital	13 969 093	9 409 579	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 493 485	-4 242 578	
Årets resultat	6 167 726	4 308 607	
Summa fritt eget kapital	1 674 241	66 029	
Summa eget kapital	15 643 334	9 475 608	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 914 920	68 767 971
Summa långfristiga skulder		77 914 920	68 767 971
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 935 671	44 637 976
Leverantörsskulder		22 780	853 066
Skatteskulder		59 331	31 141
Övriga skulder	Not 16	297 143	352 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 780 620	2 197 767
Summa kortfristiga skulder		38 095 545	48 072 647
Summa eget kapital och skulder		131 653 799	126 316 226



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 167 726	4 308 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 648 615	1 686 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 816 341	5 995 088
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	371 191	-73 573
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-274 797	863 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 912 735	6 785 177
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-555 356	-914 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 356	-914 039
Årets kassaflöde	7 357 379	5 871 138
Likvidamedel vid årets början	16 583 951	10 712 813
Likvidamedel vid årets slut	23 941 329	16 583 950
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 698 571	14 538 396
Hyror, lokaler	364 611	356 532
Hyror, p-platser	708 850	706 258
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 800	-28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 721	-20 601
Bränsleavgifter, bostäder	1 927 092	1 927 092
Summa nettoomsättning	17 638 603	17 478 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	673 728	673 728
Övriga lokalintäkter	0	4 160
Övriga avgifter	0	39 724
Övriga ersättningar	37 354	40 815
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	95 531	36 397
Försäkringsersättningar	20 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	826 611	794 824

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-287 486	-1 819 046
Reparationer	-570 621	-882 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-700 774	-672 584
Försäkringspremier	-473 745	-414 822
Kabel- och digital-TV	-1 031 387	-866 390
Återbäring från Riksbyggen	5 600	5 100
Obligatoriska besiktningar	-11 126	-111 250
Bevakningskostnader	-15 915	-24 441
Snö- och halkbekämpning	-447 669	-756 100
Förbrukningsinventarier	-5 905	-34 323
Fordons- och maskinkostnader	-435	-1 118
Vatten	-735 025	-667 165
Fastighetsel	-493 537	-381 435
Uppvärmning	-2 015 546	-2 016 164
Sophantering och återvinning	-512 326	-489 482
Förvaltningsarvode drift	-1 344 400	-1 201 054
Summa driftskostnader	-8 640 296	-10 332 275



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-399 420	-387 433
Lokalkostnader	-18 990	0
IT-kostnader	-10 920	-8 348
Arvode, yrkesrevisorer	-31 000	-30 125
Övriga förvaltningskostnader	-46 256	-22 006
Kreditupplysningar	-3 141	-2 214
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 583	-33 990
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 322
Medlems- och föreningsavgifter	-8 850	-8 850
Konsultarvoden	0	-1 244
Bankkostnader	-2 200	-1 650
Övriga externa kostnader	-47 971	-140 455
Summa övriga externa kostnader	-606 331	-637 637

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-124 250	-76 000
Sammanträdesarvoden	0	-18 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 728	-946
Sociala kostnader	-40 211	-21 961
Summa personalkostnader	-168 189	-117 507

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 226 158	-1 226 158
Avskrivning Markanläggningar	-378 728	-378 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-43 728	-81 595
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 648 615	-1 686 482



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	142 008	31 496
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27 162	28 544
Övriga ränteintäkter	79	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	169 250	60 040

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 976 705	120 976 705
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	976 161	976 161
Markanläggning	13 747 288	13 747 288
	135 800 154	135 800 154
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 800 154	135 800 154

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-22 283 153	-21 053 995
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-3 969 578	-3 590 850
	-27 228 892	-25 621 006
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 226 158	-1 226 158
Årets avskrivning markanläggningar	-378 728	-378 728
	-1 604 887	-1 604 886
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 833 779	-27 225 892

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	97 470 393	98 696 552
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	9 398 981	9 777 710

Taxeringsvärden

Bostäder	128 000 000	96 600 000
Lokaler	2 155 000	2 016 000
Småhus	87 641 000	87 641 000

Totalt taxeringsvärde

	217 796 000	186 257 000
<i>varav byggnader</i>	<i>146 480 000</i>	<i>126 302 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 316 000</i>	<i>59 955 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	952 622	952 622
Installationer	152 990	152 990
	1 105 612	1 105 612
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 105 612	1 105 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-714 894	-633 298
Installationer	-152 990	-152 990
	-867 884	-786 288
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-43 758	-81 595
	-43 758	-81 595
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-758 622	-714 893
Installationer	-152 990	-152 990
	-911 612	-867 883
Restvärde enligt plan vid årets slut	194 000	237 728
Varav		
Maskiner och inventarier	194 000	237 728

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	39 547	39 468
Summa övriga fordringar	39 547	39 468



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	235 001	219 151
Upplupna ränteintäkter	5 719	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	276 277
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	81 798
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-420	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 300	577 226

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	17 384 901	14 276 191
Transaktionskonto	6 556 427	2 307 759
Summa kassa och bank	23 941 329	16 583 950

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	112 850 591	113 405 947
Kortfristig del av långfristig skuld	-34 407 150	-44 116 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-528 521	-521 786
Långfristig skuld vid årets slut	77 914 920	68 767 971

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,95%	2023-02-21	19 634 854,00	-19 601 309,00	33 545,00	0,00
SBAB	0,79%	2023-08-15	14 805 841,00	0,00	0,00	14 805 841,00
SBAB	3,57%	2023-10-30	0,00	19 601 309,00	0,00	19 601 309,00
SBAB	0,88%	2024-09-25	15 815 595,00	0,00	81 811,00	15 733 784,00
SBAB	3,72%	2024-11-12	24 481 336,00	0,00	0,00	24 481 336,00
SBAB	1,18%	2025-02-14	19 658 321,00	0,00	0,00	19 658 321,00
SBAB	0,95%	2026-09-11	19 010 000,00	0,00	440 000,00	18 570 000,00
Summa			113 405 947,00	0,00	555 356,00	112 850 591,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikation ovan finns två lån med villkorsändringsdag under 2023 (näst kommande räkenskapsår), därav redovisas dessa som kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	54 284	54 284
Mottagna depositioner	241 618	275 341
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	840	840
Clearing	400	22 232
Summa övriga skulder	297 143	352 697



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 591	0
Upplupna räntekostnader	182 832	82 441
Upplupna driftskostnader	240 140	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 819	0
Upplupna elkostnader	126 738	78 841
Upplupna vattenavgifter	61 287	0
Upplupna värmekostnader	456 647	300 594
Upplupna kostnader för renhållning	78 257	29 071
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	49	0
Upplupna revisionsarvoden	31 025	30 650
Upplupna styrelsearvoden	107 507	122 780
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	97 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 971	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 309 757	1 455 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 780 620	2 197 767

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Annett Orahim

Hannele Kleemola

Catharina Hillerberg

Lars Hansson

Johan Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Cecilia Ekholm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493897093

Dokument

Årsredovisning 2022 RB Brf Lövholmenhus 1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-06-01 08:18:51 CEST (+0200) av Simon
Olsson (SO)
Färdigställt 2023-06-08 10:06:38 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Anette Orahim (AO)
anette_orahim@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNETT ORAHIM"
Signerade 2023-06-01 09:59:48 CEST (+0200)

Catharina Hillerberg (CH)
kecko119@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATHARINA HILLERBERG"
Signerade 2023-06-01 09:15:47 CEST (+0200)

Hannele Kleemola (HK)
hannelekleemola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNELE KLEEMOLA"
Signerade 2023-06-01 08:32:57 CEST (+0200)

Lars Hansson (LH)
hansson.lars@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HANSSON"
Signerade 2023-06-05 08:47:11 CEST (+0200)

Johan Lindberg (JL)
Johan.Lindberg@riksbyggen.se

Cecilia Ekholm (CE)
cecilia.ekholm@sandvik.com



Verifikat

Transaktion 09222115557493897093



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Lindberg"
Signerade 2023-06-01 08:49:13 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA KATARINA EKHOLM"
Signerade 2023-06-07 20:29:13 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2023-06-08 10:06:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2022.

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 2022 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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2022 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 revisionssed 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 tryggt sätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Cecilia Ekholm
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494112104

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-06-05 08:52:45 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2023-06-08 10:07:22 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2023-06-08 10:07:22 CEST (+0200)

Cecilia Ekholm (CE)
cecilia.ekholm@sandvik.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA KATARINA EKHOLM"
Signerade 2023-06-07 20:30:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



RB BRF Lövholmenhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lövholmenhus nr 1 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

