

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Lövhölmehus nr 1
Org nr: 716417-5254



Dagordning § 59

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 jämte stämмоordföranden ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF
Lövhölmshus nr 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 224% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 700 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 908 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring t o m 2019-06-30, fr o m 2019-07-01 är fastigheten fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Summa
2 rum och kök	34	
3 rum och kök	60	
4 rum och kök	35	
5 rum och kök	47	176

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	241

Total tomtarea	70 707 m ²
Total bostadsarea	14 802 m ²
Total lokalarea	322 m ²

Årets taxeringsvärde	169 507 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 446 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,89 % av föreningens nettoomsättning.

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
Fastighetsservice	HSB Södertörn
Inre och yttre fastighetsskötsel	HSB Södertörn
Snöröjning	Husby Entreprenad AB
Städning allmänna utrymmen	Städpoolen i Stockholm AB
Sophantering	SRV Återvinning AB
Kabel-TV / bredband / IP-telefoni	Telia Sverige AB
Service tvättstugor	Entema AB

B

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 1 066 tkr och planerat underhåll för 1 346 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, 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, stamrensning, byte låscylindrar, mm	486 260
Huskropp utvändigt, garantibesiktning	13 439
Markytor, staket, plank, mm	270 276
Garage och p-platser	576 078

Planerat underhåll	År
Plattsättning	2020
Kulvertbyte, fas 2	2020
Stamspolning	2020

13

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Ek, avgick 2020-02-13	Ordförande	2021
Lars Hansson	Vice ordförande	2021
Benjamin Valdes	Sekreterare	2020
Catharina Hillerberg	Ledamot	2021
Navjot Singh	Ledamot	2020
Stefan Envall	Ledamot	2020
Åsa Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kuljeet Singh	Suppleant	2021
Maria Oussi	Suppleant	2021
Ann-Christine Eriksson	Suppleant	2020
Malin Tarukoski	Suppleant	2020
Eva Zettervall	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ekholm	Föreningsvald revisor 2020
Per Engzell	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Therese Jonsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannele Kleemola, sammankallande	2020
Jens Löschner, avflyttat under året	2020

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 239 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,9 % från och med 2020-01-01.

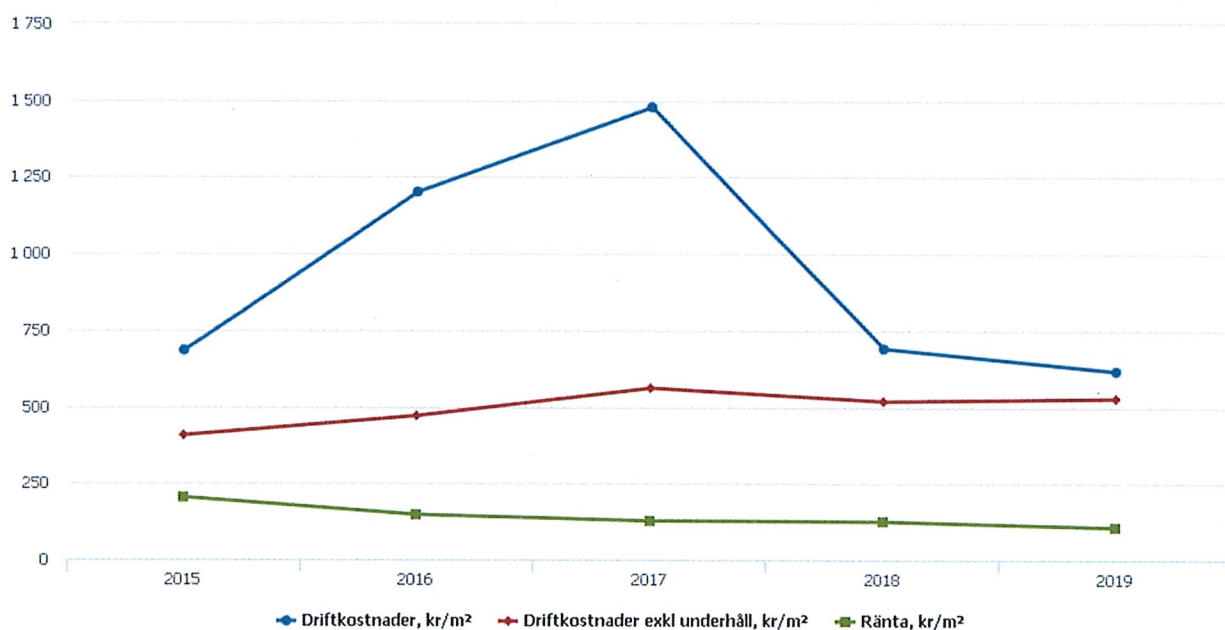
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 947 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	17 008	16 633	16 445	16 002	15 400
Resultat efter finansiella poster	4 208	2 945	-9 430	-5 989	1 298
Soliditet %	6	3	2	8	14
Driftkostnader, kr/m ²	616	690	1 478	1 201	684
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	527	518	561	470	406
Ränta, kr/m ²	106	125	127	147	203



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

17

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	2 733 321	-5 034 766	2 945 133
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 945 133	-2 945 133
Reservering underhållsfond		5 971 000	-5 971 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 346 053	1 346 053	
Årets resultat				4 207 848
Vid årets slut	3 403 297	7 358 268	-6 714 580	4 207 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 089 633
Årets resultat	4 207 848
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 971 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 346 053
Summa	-2 506 732

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 506 732
--	--------------------

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 008 195	16 632 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	644 234	1 034 870
Summa rörelseintäkter		17 652 429	17 667 860
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 319 236	-10 443 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-771 201	-605 693
Personalkostnader	Not 6	-116 567	-135 067
Avskrivningar av materiella anlägg.n.tillgångar	Not 7	-1 700 149	-1 702 898
Summa rörelsekostnader		-11 907 152	-12 886 749
Rörelseresultat		5 745 277	4 781 112
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		23 424	23 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 804	24 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 605 657	-1 884 298
Summa finansiella poster		-1 537 429	-1 835 979
Resultat efter finansiella poster		4 207 848	2 945 133
Årets resultat		4 207 848	2 945 133

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	111 784 035	113 388 922
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	414 585	509 848
Summa materiella anläggningstillgångar		112 198 620	113 898 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		112 452 620	114 152 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		149 450	64 305
Övriga fordringar	Not 12	82 438	31 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	501 344	492 342
Summa kortfristiga fordringar		733 232	588 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	14 290 403	10 856 377
Summa kassa och bank		14 290 403	10 856 377
Summa omsättningstillgångar		15 023 635	11 444 532
Summa tillgångar		127 476 255	125 597 301

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Fond för yttre underhåll		7 358 268	2 733 321
Summa bundet eget kapital		10 761 565	6 136 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 714 580	-5 034 766
Årets resultat		4 207 848	2 945 133
Summa fritt eget kapital		-2 506 732	-2 089 633
Summa eget kapital		8 254 833	4 046 985
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	114 319 995	116 439 798
Summa långfristiga skulder		114 319 995	116 439 798
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 009 801	1 564 483
Leverantörsskulder		416 743	1 343 699
Skatteskulder		187 229	109 011
Övriga skulder	Not 16	332 564	269 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 955 090	1 824 016
Summa kortfristiga skulder		4 901 427	5 110 518
Summa eget kapital och skulder		127 476 255	125 597 301

13

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. Räkna 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.

13

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 079 634	13 703 318
Hyrer, lokaler	319 716	314 830
Hyrer, p-platser	707 100	709 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 347	-21 450
Bränsleavgifter, bostäder	1 927 092	1 927 092
Summa nettoomsättning	17 008 195	16 632 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	673 728	673 728
Övriga avgifter	32 715	25 515
Övriga ersättningar, bl a pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	39 367	38 226
Fakturerade kostnader	8 550	4 430
Återvunna fordringar	2 880	0
Övriga rörelseintäkter, 2018 för höga intäkter, rättat 2019	-113 006	226 717
Försäkringsersättningar	0	66 254
Summa övriga rörelseintäkter	644 234	1 034 870

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 346 053	-2 608 679
Reparationer	-1 066 157	-1 099 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-636 144	-615 461
Försäkringspremier	-366 191	-337 399
Kabel- och digital-TV	-671 223	-671 271
Radonmätning	-2 107	-63 250
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 874
Avflytningsbesiktningar	0	-20 250
Obligatoriska besiktningar	0	-35 963
Bevakningskostnader	-7 739	-18 492
Snö- och halkbekämpning	-826 451	-526 099
Statuskontroll	-24 750	0
Förbrukningsinventarier	-48 577	-75 880
Fordons- och maskinkostnader	-1 383	-899
Vatten	-612 434	-601 935
Fastighetsel	-306 263	-333 596
Uppvärmning	-1 776 943	-1 829 837
Sophantering och återvinning	-466 597	-464 750
Förvaltningsarvode drift, fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning	-1 165 023	-1 135 957
Summa driftkostnader	-9 319 236	-10 443 090

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-366 983	-358 236
IT-kostnader	-20 342	-7 069
Arvode, yrkesrevisorer	-30 125	-29 875
Övriga förvaltningskostnader	-12 825	-10 241
Kreditupplysningar	-15 983	-11 128
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 551	-40 739
Medlems- och föreningsavgifter	-8 850	-8 800
Konsultarvoden	-1 313	-2 050
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Advokat och rättegångskostnader	-182 359	-60 589
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-95 220	-75 316
Summa övriga externa kostnader	-771 201	-605 693

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-77 700	-83 875
Sammanträdesarvoden	-11 438	-18 075
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 838	-5 900
Sociala kostnader	-24 591	-27 217
Summa personalkostnader	-116 567	-135 067

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 226 158	-1 228 730
Avskrivning Markanläggningar	-378 728	-365 906
Avskrivning Markinventarier	0	-13 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-95 262	-95 262
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 700 149	-1 702 898

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 142	19 659
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	7 282	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 380	5 236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 804	24 895

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader, inkl fasader, tak, tilläggsisolering	120 976 705	120 976 705
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	976 161	976 161
Markanläggning, kulvertar, lekplats, staket	13 747 288	13 747 288
	135 800 154	135 800 154
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 800 154	135 800 154
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 601 679	-17 372 949
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-2 833 393	-2 454 487
	-22 411 233	-20 803 597
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 226 158	-1 228 730
Årets avskrivning markanläggningar	-378 728	-378 906
	-1 604 887	-1 607 636
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 016 120	-22 411 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	111 784 035	113 388 922
Varav		
Byggnader	101 148 868	102 375 027
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	10 535 167	10 913 895
Taxeringsvärden		
Bostäder, hyreshus	96 600 000	77 800 000
Lokaler, hyreshus (garage)	2 016 000	1 755 000
Småhus	70 891 000	70 891 000
Totalt taxeringsvärde	169 507 000	150 446 000
<i>varav byggnader hyreshus</i>	<i>73 437 000</i>	<i>60 331 000</i>
<i>varav mark hyreshus</i>	<i>25 179 000</i>	<i>19 224 000</i>
<i>varav byggnader småhus</i>	<i>41 771 000</i>	<i>41 771 000</i>
<i>varav mark småhus</i>	<i>29 120 000</i>	<i>29 120 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	952 622	564 622
Installationer	152 990	152 990
	1 105 612	717 612
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	388 000
	0	388 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 105 612	1 105 612
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-442 774	-347 512
Installationer	-152 990	-152 990
	-595 764	-500 502
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-95 262	-95 262
	-95 262	-95 262
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-538 037	-442 774
Installationer	-152 990	-152 990
	-691 027	-595 764
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-691 027	-595 764
Restvärde enligt plan vid årets slut	414 585	509 848
Varav		
Maskiner och inventarier	414 585	509 848

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
508 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	82 438	19 468
Andra kortfristiga fordringar	0	12 040
Summa övriga fordringar	82 438	31 508

19

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	177 883	84 868
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	91 746
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 935	55 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 526	259 793
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	501 344	492 342

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	13 411 300	7 678 158
Transaktionskonto	879 103	3 178 219
Summa kassa och bank	14 290 403	10 856 377

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	116 329 796	118 004 281
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 009 801	-1 564 483
Långfristig skuld vid årets slut	114 319 995	116 439 798

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,85%	2020-09-16	20 000 000,00	0,00	110 000,00	19 890 000,00
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	1,23%	2021-09-08	16 025 463,00	0,00	64 485,00	15 960 978,00
SBAB	1,82%	2022-01-17	3 375 000,00	0,00	1 500 000,00	1 875 000,00
SBAB	1,63%	2022-11-10	24 481 336,00	0,00	0,00	24 481 336,00
SBAB **	1,07%	2020-01-21	19 658 321,00	0,00	0,00	19 658 321,00
Summa			118 004 281,00	0,00	1 674 485,00	116 329 796,00

*Senast kända räntesatser

** Lånet fick nya villkor 2020-01-21. Ränta 1,18% och ny villkorsändringsdag 2025-02-14.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 009 801 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 039 204 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 106 280 791 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

19

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 932	55 932
Övriga skulder	181	26 611
Mottagna depositioner	275 491	185 386
Avräkning hyror och avgifter	960	1 380
Summa övriga skulder	332 564	269 309

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	120 699	120 331
Upplupna elkostnader	40 041	30 374
Upplupna värmekostnader	238 310	249 017
Upplupna kostnader för renhållning	19 567	19 828
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 250
Upplupna styrelsearvoden	124 323	132 300
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	194 948	209 030
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 186 702	1 032 886
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 955 090	1 824 016

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

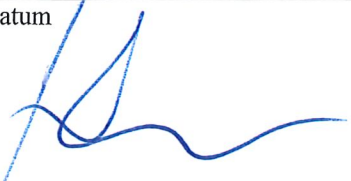
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

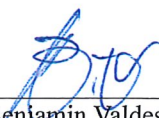
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

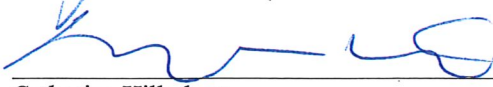
19

Styrelsens underskrifter

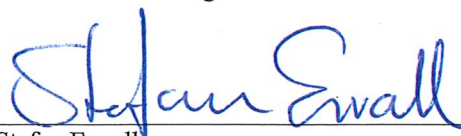
Tumba 2020-03-09
Ort och datum


Lars Hansson


Benjamin Valdes


Catharina Hillerberg

 NS.Balg
Navjot Singh


Stefan Envall


Malin Tarukoski


Åsa Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Cecilia Ekholm
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2019 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 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 betryggande 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 2020-04-08



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Cecilia Ekholm
Revisor

RB BRF Lövholmenhus nr 1

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

