

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
Lövholmenhus nr 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 307% till 327%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 700 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 388 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 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	169 507 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,88 % 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
Sopphantering	SRV Återvinning AB
Kabel-TV / bredband / IP-telefoni	Telia Sverige AB
Service tvättstugor	Entema AB
Parkeringsavtal	P-service

19

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 660 tkr och planerat underhåll för 10 351 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
Stamrensning, byte låscylinrar mm	2019
Huskropp utvändigt, garantibesiktning	2019
Staket, plank mm	2019
Garage och p-platser	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, kulvert, fas 2 av 2	10 311 364
Markytor, staket	39 575

Planerat underhåll

	År
Plattsättning	2021
Renovering garage	2021
Stamspolning	2021

17

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Hansson	Ordförande	2021
Benjamin Valdes	Sekreterare	2020
Catharina Hillerberg	Vice ordförande	2021
Navjot Singh	Ledamot	2020
Stefan Envall	Ledamot	2020, avgått under året
Vakant	Ledamot	
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, avgått under året
Malin Tarukoski	Suppleant	2020
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Cecilia Ekholm	Föreningsvald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hannele Kleemola	2020

Stämman 2020-06-18 beslöt att sittande styrelse och valberedning ska kvarstå t o m kommande extrastämma 2021-02-04.

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 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 244 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

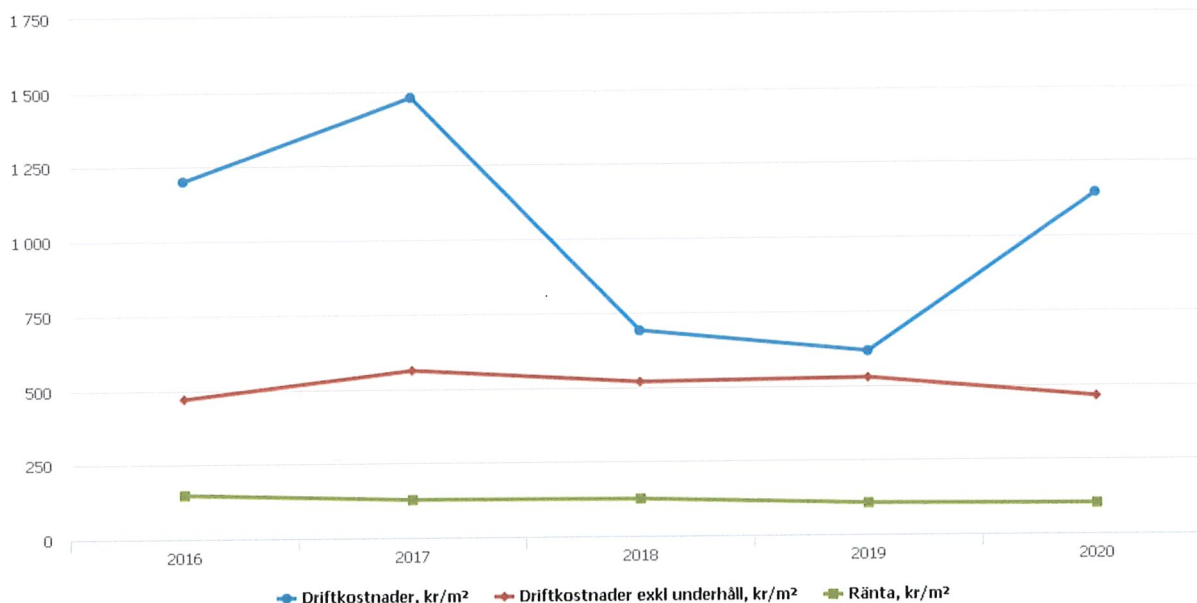
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 965 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	17 228	17 008	16 633	16 445	16 002
Resultat efter finansiella poster	-3 088	4 208	2 945	-9 430	-5 989
Soliditet %	4	6	3	2	8
Driftkostnader, kr/m ²	1 145	616	690	1 478	1 201
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	461	527	518	561	470
Ränta, kr/m ²	102	106	125	127	147



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	7 358 268	-6 714 580	4 207 848
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 207 848	-4 207 848
Reservering underhållsfond		5 971 000	-5 971 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 350 939	10 350 939	
Årets resultat				-3 087 832
Vid årets slut	3 403 297	2 978 329	1 873 207	-3 087 832

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 506 732
Årets resultat	-3 087 832
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 971 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 350 939
Summa	-1 214 624

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 214 624

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 228 165	17 008 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	842 060	644 234
Summa rörelseintäkter		18 070 225	17 652 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 321 767	-9 319 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-557 732	-771 201
Personalkostnader	Not 6	-131 995	-116 567
Avskrivningar av materiella anlägg.n.tillgångar	Not 7	-1 700 149	-1 700 149
Summa rörelsekostnader		-19 711 644	-11 907 152
Rörelseresultat		-1 641 419	5 745 277
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		0	23 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	102 569	44 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 548 982	-1 605 657
Summa finansiella poster		-1 446 413	-1 537 429
Resultat efter finansiella poster		-3 087 832	4 207 848
Årets resultat		-3 087 832	4 207 848

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	110 179 148	111 784 035
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 179 148	111 784 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		110 752 471	112 452 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 036	149 450
Övriga fordringar	Not 12	97 192	82 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	456 485	501 344
Summa kortfristiga fordringar		592 713	733 232
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 712 813	14 290 403
Summa kassa och bank		10 712 813	14 290 403
Summa omsättningstillgångar		11 305 526	15 023 635
Summa tillgångar		122 057 997	127 476 255

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Fond för yttre underhåll		2 978 329	7 358 268
Summa bundet eget kapital		6 381 626	10 761 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 873 207	-6 714 580
Årets resultat		-3 087 832	4 207 848
Summa fritt eget kapital		-1 214 624	-2 506 732
Summa eget kapital		5 167 001	8 254 833
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 955 498	114 319 995
Summa långfristiga skulder		77 955 498	114 319 995
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 364 488	2 009 801
Leverantörsskulder		22 113	416 743
Skatteskulder		116 321	187 229
Övriga skulder	Not 16	265 051	332 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 167 524	1 955 090
Summa kortfristiga skulder		38 935 498	4 901 427
Summa eget kapital och skulder		122 057 997	127 476 255

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.

19

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 281 560	14 079 634
Hyror, lokaler	323 213	319 716
Hyror, p-platser	709 000	707 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 700	-25 347
Bränsleavgifter, bostäder	1 927 092	1 927 092
Summa nettoomsättning	17 228 165	17 008 195

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	673 728	673 728
Övriga avgifter	38 485	32 715
Övriga ersättningar, bl a pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	41 049	39 367
Fakturerade kostnader	9 967	8 550
Återvunna fordringar	73 071	2 880
Övriga rörelseintäkter, 2018 för höga intäkter, rättat 2019	5 760	-113 006
Summa övriga rörelseintäkter	842 060	644 234

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-10 350 939	-1 346 053
Reparationer	-659 805	-1 066 157
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-659 184	-636 144
Försäkringspremier	-373 553	-366 191
Kabel- och digital-TV	-671 283	-671 223
Radonmätning	0	-2 107
Återbäring från Riksbyggen	0	4 800
Bevakningskostnader	-8 036	-7 739
Snö- och halkbekämpning	-184 238	-826 451
Statuskontroll	-27 800	-24 750
Förbrukningsinventarier	-20 267	-48 577
Fordons- och maskinkostnader	-964	-1 383
Vatten	-677 748	-612 434
Fastighetsel	-269 459	-306 263
Uppvärmning	-1 742 341	-1 776 943
Sophantering och återvinning	-466 041	-466 597
Förvaltningsarvode drift, fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning	-1 210 107	-1 165 023
Summa driftskostnader	-17 321 767	-9 319 236

19

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-376 009	-366 983
Lokalkostnader, gym	-14 492	0
IT-kostnader	-9 874	-20 342
Arvode, yrkesrevisorer	-30 025	-30 125
Övriga förvaltningskostnader	-14 976	-12 825
Kreditupplysningar	-19 116	-15 983
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 075	-35 551
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 540	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 850	-8 850
Konsultarvoden	0	-1 313
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Advokat och rättegångskostnader	0	-182 359
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-39 126	-95 220
Summa övriga externa kostnader	-557 732	-771 201

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-87 638	-77 700
Sammanträdesarvoden	-9 800	-11 438
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 676	-2 838
Sociala kostnader	-28 881	-24 591
Summa personalkostnader	-131 995	-116 567

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 226 158	-1 226 158
Avskrivning Markanläggningar	-378 728	-378 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-95 262	-95 262
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 700 149	-1 700 149

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 395	33 142
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	7 282
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69 174	4 380
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 569	44 804

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 800 154	135 800 154
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 827 837	-18 601 679
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-3 212 121	-2 833 393
	-24 016 119	-22 411 233
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	-25 621 006	-24 016 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 179 148	111 784 035
Varav		
Byggnader	99 922 710	101 148 868
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	10 156 438	10 535 167
Taxeringsvärden		
Bostäder, hyreshus	96 600 000	96 600 000
Lokaler, hyreshus (garage)	2 016 000	2 016 000
Småhus	70 891 000	70 891 000
Totalt taxeringsvärde	169 507 000	169 507 000
<i>varav byggnader hyreshus</i>	<i>73 437 000</i>	<i>73 437 000</i>
<i>varav mark hyreshus</i>	<i>25 179 000</i>	<i>25 179 000</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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	952 622	952 622
Installationer	152 990	152 990
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 105 612	1 105 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-538 037	-442 774
Installationer	-152 990	-152 990
	-691 027	-595 764
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-95 262	-95 262
	-95 262	-95 262
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-633 299	-538 037
Installationer	-152 990	-152 990
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-786 289	-691 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	319 323	414 585
Varav		
Maskiner och inventarier	319 323	414 585

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
508 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	97 192	82 438
Summa övriga fordringar	97 192	82 438

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	195 671	177 883
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	55 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 814	267 526
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 485	501 344

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	8 944 695	13 411 300
Transaktionskonto	1 768 118	879 103
Summa kassa och bank	10 712 813	14 290 403

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	114 319 986	116 329 796
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-890 555	-2 009 801
Kortfristig del av inteckningslån	-35 473 933	0
Långfristig skuld vid årets slut	77 955 498	114 319 995

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2021-02-19	19 658 320,00	0,00	0,00	19 658 320,00
SBAB	1,23%	2021-09-08	15 960 978,00	0,00	69 810,00	15 891 168,00
SBAB	1,82%	2022-01-17	1 875 000,00	0,00	1 500 000,00	375 000,00
SBAB	1,63%	2022-11-10	24 481 336,00	0,00	0,00	24 481 336,00
SBAB	0,79%	2023-08-15	14 805 841,00	0,00	0,00	14 805 841,00
SBAB	1,18%	2025-02-14	19 658 321,00	0,00	0,00	19 658 321,00
SBAB	0,95%	2026-09-11	19 890 000,00	0,00	440 000,00	19 450 000,00
Summa			116 329 796,00	0,00	2 009 810,00	114 319 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 890 555 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 35 473 933 kr (två st lån) till betalning år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta på grund av RevU-18

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 932	55 932
Mottagna depositioner	208 159	275 491
Avräkning hyror och avgifter	960	960
Övriga skulder	0	181
Summa övriga skulder	265 051	332 564

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	123 660	120 699
Upplupna driftskostnader	103 011	0
Upplupna elkostnader	40 477	40 041
Upplupna vattenavgifter	59 302	0
Upplupna värmekostnader	233 791	238 310
Upplupna kostnader för renhållning	18 186	19 567
Upplupna revisionsarvoden	30 650	30 500
Upplupna styrelsearvoden	128 053	124 323
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	106 908	194 948
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 323 486	1 186 702
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 167 524	1 955 090

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

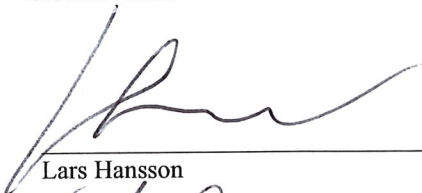
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Tumba 2021-05-31

Ort och datum



Lars Hansson

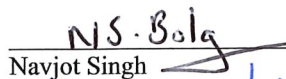


Catharina Hillerberg

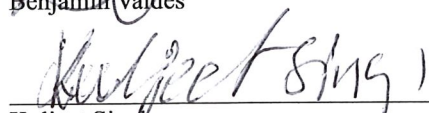


Benjamin Valdes

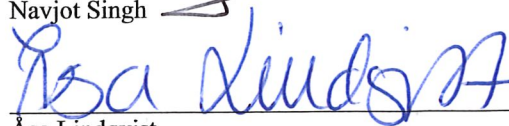
NS-Bolig



Navjot Singh



Kuljeet Singh



Åsa Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 att utföra 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.

14

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 2020 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 2021-05-31



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Cecilia Ekholm
Revisor

RB BRF Lövholmenhus nr1

*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

