

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Lövholmenhus nr 1
Org nr: 716417-5254





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lövholmenhus nr
1 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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	217 796 000 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	Fastighetservice
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 635 tkr och planerat underhåll för 943 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 847 tkr.



**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Takreovering	2008
Kulvert, fas 1 av 2	2011
Fasadreovering	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
Byte av befintligt staket	2022
Ventilationsarbete, fläktbyten	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Ventilationsarbeten, fläktbyte	222 500
Byte av tvättmaskin	55 663
Takreovering garage & förråd	664 698



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hannele Kleemola	Ordförande	2024
Lars Hansson	Vice ordförande	2024
Catharina Hillerberg	Ledamot	2024
Sirpa Tiderman	Ledamot	2024
Johan Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisavet Papadopoulos	Suppleant	2024
Jonas Issaoui	Suppleant	2024
Karim Echelhi	Suppleant	2024
Patrik Amoah	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Cecilia Ekholm	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	-

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Zavala	2024
Malgorzara Tillbom	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret utfört två punktamorteringar om 5 mkr/gång, totalt 10 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 241 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter till nästkommande räkenskapsår.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 013 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 982 359	17 638 603	17 478 877	17 228 165	17 008 195
Resultat efter finansiella poster	5 091 674	6 167 726	4 308 607	-3 087 832	4 207 848
Soliditet %	17	12	8	4	6
Likviditet %	44	64	36	29	307
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 189	1 169	1 158	1 141	1 127
Driftkostnader kr/kvm	623	573	683	1 146	616
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	561	554	563	462	527
Energikostnad kr/kvm	216	215	203	178	178
Sparande kr/kvm	508	536	517	593	480
Ränta kr/kvm	158	94	84	102	106
Skuldsättning kr/kvm	6 747	7 462	7 498	7 559	7 692
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 893	7 624	7 662	7 723	7 859
Räntekänslighet %	5,8	6,5	6,6	6,8	7,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	10 565 796	-4 493 485	6 167 726
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 167 726	-6 167 726
Reservering underhållsfond		4 847 000	-4 847 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-942 861	942 861	
Årets resultat				5 091 674
Vid årets slut	3 403 297	14 469 935	-2 229 898	5 091 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 674 241
Årets resultat	5 091 674
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 847 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	942 861
Summa	2 861 776

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 861 776**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 982 359	17 638 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	882 697	826 611
Summa rörelseintäkter		18 865 056	18 465 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 415 209	-8 640 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-615 505	-606 331
Personalkostnader	Not 6	-182 926	-168 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 643 687	-1 648 615
Summa rörelsekostnader		-11 857 326	-11 063 431
Rörelseresultat		7 007 730	7 401 783
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 880	23 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	473 306	169 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 394 242	-1 426 730
Summa finansiella poster		-1 916 056	-1 234 056
Resultat efter finansiella poster		5 091 674	6 167 726
Årets resultat		5 091 674	6 167 726



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	105 364 488	106 969 375
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	155 200	194 000
Summa materiella anläggningstillgångar		105 519 688	107 063 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	244 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		244 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		105 763 688	107 417 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 374	15 248
Övriga fordringar	Not 12	1 040 378	39 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	685 432	240 300
Summa kortfristiga fordringar		1 752 184	295 095
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	17 406 878	23 941 329
Summa kassa och bank		17 406 878	23 941 329
Summa omsättningstillgångar		19 159 062	24 236 424
Summa tillgångar		124 922 750	131 653 799



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 403 297	3 403 297	
Fond för yttre underhåll	14 469 936	10 565 796	
Summa bundet eget kapital	17 873 233	13 969 093	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 229 898	-4 493 485	
Årets resultat	5 091 674	6 167 726	
Summa fritt eget kapital	2 861 776	1 674 241	
Summa eget kapital	20 735 008	15 643 334	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 929 840	77 914 920
Summa långfristiga skulder		60 929 840	77 914 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 105 868	34 935 671
Leverantörsskulder		521 382	22 780
Skatteskulder		85 959	59 331
Övriga skulder	Not 16	299 077	297 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 245 616	2 780 620
Summa kortfristiga skulder		43 257 902	38 095 545
Summa eget kapital och skulder		124 922 750	131 653 799



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 091 674	6 167 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 643 687	1 648 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 735 361	7 816 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 457 089	371 191
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 007 840	-274 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 270 432	7 912 735
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	10 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	10 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-10 814 883	-555 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 814 883	-555 356
Årets kassaflöde	-6 534 451	7 357 379
Likvidamedel vid årets början	23 941 329	16 583 950
Likvidamedel vid årets slut	17 406 878	23 941 329
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 992 896	14 698 571
Hyror, lokaler	391 351	364 611
Hyror, p-platser	707 872	708 850
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 000	-28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 852	-31 721
Bränsleavgifter, bostäder	1 927 092	1 927 092
Summa nettoomsättning	17 982 359	17 638 603

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	673 728	673 728
Övriga ersättningar	36 969	37 354
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Återvunna fordringar	37 666	0
Erhållna statliga bidrag	81 081	0
Övriga rörelseintäkter	53 253	95 531
Försäkringsersättningar	0	20 000
Summa övriga rörelseintäkter	882 697	826 611

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-942 861	-287 486
Reparationer	-635 083	-570 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-732 302	-700 774
Försäkringspremier	-505 277	-473 745
Kabel- och digital-TV	-982 379	-1 031 387
Återbäring från Riksbyggen	4 500	5 600
Obligatoriska besiktningar	-5 563	-11 126
Bevakningskostnader	-8 511	-15 915
Snö- och halkbekämpning	-496 283	-447 669
Förbrukningsinventarier	-11 703	-5 905
Fordons- och maskinkostnader	-422	-435
Vatten	-756 645	-735 025
Fastighetsel	-321 865	-493 537
Uppvärmning	-2 186 494	-2 015 546
Sophantering och återvinning	-412 113	-512 326
Förvaltningsarvode drift	-1 422 208	-1 344 400
Summa driftskostnader	-9 415 209	-8 640 296



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-421 986	-399 420
Lokalkostnader	0	-18 990
IT-kostnader	-10 888	-10 920
Arvode, yrkesrevisorer	-33 000	-31 000
Övriga förvaltningskostnader	-88 668	-46 256
Kreditupplysningar	-2 547	-3 141
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 848	-37 583
Medlems- och föreningsavgifter	-4 425	-8 850
Bankkostnader	-5 319	-2 200
Övriga externa kostnader	-8 824	-47 971
Summa övriga externa kostnader	-615 505	-606 331

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-130 025	-124 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 702	-3 728
Sociala kostnader	-41 199	-40 211
Summa personalkostnader	-182 926	-168 189

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	439 991	142 008
Ränteintäkter från likviditetsplacering	831	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 180	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31 304	27 162
Övriga ränteintäkter	0	79
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	473 306	169 250



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 226 158	-1 226 158
Avskrivning Markanläggningar	-378 728	-378 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-38 800	-43 728
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 643 687	-1 648 615

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-23 506 312	-22 283 153
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-4 348 307	-3 969 578
	-28 830 780	-27 228 892
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	-30 435 667	-28 833 778
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 364 488	106 969 374

Varav

Byggnader	96 244 235	97 470 393
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	9 020 253	9 398 981

Taxeringsvärden

Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	2 155 000	2 155 000
Småhus	87 641 000	87 641 000
Totalt taxeringsvärde	217 796 000	217 796 000
<i>varav byggnader</i>	<i>146 480 000</i>	<i>146 480 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 316 000</i>	<i>71 316 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-758 622	-714 894
Installationer	-152 990	-152 990
	-911 612	-867 884
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-38 800	-43 758
	-38 800	-43 758
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-797 422	-758 622
Installationer	-152 990	-152 990
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-950 412	-911 612
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 200	194 000

Varav

Maskiner och inventarier	155 200	194 000
--------------------------	---------	---------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	244 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	244 000	254 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 378	39 547
Övriga kortfristiga fordringar	1 000 000	0
Summa övriga fordringar	1 040 378	39 547

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	36 419	5 719
Förutbetalda försäkringspremier	269 665	235 001
Förutbetalda driftkostnader	5 392	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 532	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	81 798	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	749	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 876	-420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	685 432	240 300

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	13 789 880	17 384 901
Transaktionskonto	3 616 998	6 556 427
Summa kassa och bank	17 406 878	23 941 329

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	102 035 708	112 850 591
Kortfristig del av inteckningslån	-40 030 724	-34 407 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 075 144	-528 521
Långfristig skuld vid årets slut	60 929 840	77 914 920

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,88%	2024-09-25	15 733 784,00	0,00	88 564,00	15 645 220,00
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	4,69%	2025-07-14	14 805 841,00	0,00	5 250 000,00	9 555 841,00
SBAB	0,95%	2026-09-11	18 570 000,00	0,00	440 000,00	18 130 000,00
SBAB	4,35%	2026-11-17	19 601 309,00	0,00	5 036 319,00	14 564 990,00
Summa			112 850 591,00	0,00	10 814 883,00	102 035 708,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024, dessa redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	51 825	54 284
Mottagna depositioner	246 472	241 618
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	840	840
Clearing	-60	400
Summa övriga skulder	299 077	297 143

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 095	34 591
Upplupna räntekostnader	167 023	182 832
Upplupna driftskostnader	127 670	240 140
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	105 116	103 819
Upplupna elkostnader	23 701	126 738
Upplupna vattenavgifter	62 553	61 287
Upplupna värmekostnader	329 925	456 647
Upplupna kostnader för renhållning	0	78 257
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	49
Upplupna revisionsarvoden	32 150	31 025
Upplupna styrelsearvoden	121 256	107 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 971
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 127	1 309 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 245 616	2 780 620

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hannele Kleemola

Lars Hansson

Sirpa Tiderman

Catharina Hillerberg

Johan Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Cecilia Ekholm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515195013

Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Lövholmenhus nr 1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-15 10:58:34 CEST (+0200) av Simon
Olsson (SO)
Färdigställt 2024-04-25 07:54:34 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Hannele Kleemola (HK)
hannelekleemola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNELE KLEEMOLA"
Signerade 2024-04-15 11:15:56 CEST (+0200)

Catharina Hillerberg (CH)
kecko119@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATHARINA HILLERBERG"
Signerade 2024-04-17 19:18:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HANSSON"
Signerade 2024-04-15 11:21:48 CEST (+0200)

Sirpa Tiderman (ST)
sirpa.tiderman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sirpa Helena Tiderman"
Signerade 2024-04-15 13:01:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515195013

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Lindberg"
Signerade 2024-04-15 13:40:40 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-04-25 07:54:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA KATARINA EKHOLM"
Signerade 2024-04-23 10:43:22 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern revisor 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den externa 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 externa 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Cecilia Ekholm
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515888854

Dokument

Rev.ber. Brf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-23 10:59:49 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-04-25 07:55:25 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Cecilia Ekholm (CE)
Personnummer 640207-4642
cecilia.ekholm@sandvik.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA KATARINA EKHOLM"
Signerade 2024-04-23 11:01:04 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-04-25 07:55:25 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

