

# ÅRSREDOVISNING 2013



**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen  
Lövekulle**

Org. nr: 769608-6987  
får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för Brf Lövekulle**

### **FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Föreningens fastighet har beteckningen Alingsås Ekdungen 1. Det finns i denna fastighet sammanlagt 31st. lägenheter, 1st. servicebyggnad samt 31st. carportar med förråd i totalt 9st. längor

Föreningens fastigheter är försäkrade i Länsförsäkringar AB och har sedan 2013-09-09 en Skadedjursförsäkring via Inspecta AB.

Totala lägenhetsytan är 3 512 kvm.

I fastigheten finns 2st. flerbostadshus samt 7st. byggnader med småhus med adresserna Ekdungsvägen 1-39, 441 44 Alingsås

Föreningens 31st. bostäder fördelar sig enligt följande:

- 8st. 3 r o k
- 14st. 4 r o k
- 9st. 5 r o k

### **MÅL OCH VISIONER**

Vårt område är naturskönt beläget strax intill sjön Mjörn och vårt främsta mål är att värna för ett trivsamt och ekonomiskt hållbart boende i samklang med omgivande natur och en vision om att behålla områdets höga naturvärden.

### **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Föreningen har ett *eget ansvar* för föreningens alla fastigheter sedan den förlängda garantitiden löpte ut den 22 oktober 2012.

I samband med att den förlängda garanttiden löpte ut är det endast en punkt som kvarstår, det gäller bättringsmålning av fasaderna. Regleringen sker genom ett avtal med PEAB där vi under en begränsad tidsperiod (vi har ca 12 månader kvar i skrivande stund, 8 månader kvar från april 2014 ) där föreningen har ett inestående belopp att utnyttja efter egen vilja.

Under året har en av boende haft problem med ett kallt element, som nu är åtgärdat av Infjärdens Värme AB. Styrelsen köpte in ett farthinder och vi märker att hastigheten har minskat något. *mg*

Föreläggandet från Alingsås kommun om att komplettera radonmätning för säsongen 2012 är nu utförda. Radonmätningarna visade, 200Bq/kbm = Godkänt! vi ligger under gränsvärdet för vad som är tillåtet.

Besiktning av ventilationer är utförda i lägenheterna hus 7 och 8 och protokoll har inkommit.

Föreningen betalar fr.o.m år 2012 halv fastighetsavgift.

Föreningens lån är fördelade på tre lån varav två har varit bundna under det gångna året och ett har varit rörligt.

Föreningens kassa ligger till största del även fortsättningsvis placerade i ett fasträntekonto hos HSB Göteborg.

Under året har följande avgått från styrelsen:

- Sebastian Pettersson
- Nicklas Pettersson
- Ann-Christin Hagberg

Dessa har ersatts av följande medlemmar:

- Bengt Lindahl
- Inga Byström
- Lars Olsson Mauritzon

### Styrelsemöten;

- 2013- 01-28 Styrelsemöte (Radon+trafiken+Garantibesiktning)
- 2013-02-25 Styrelsemöte (Lån 32750974 avtal skrivet 3mån rörligt)
- 2013-04-11 Styrelsemöte (elkostnad höjs 25öre/kwh + TV-avg läggs på)
- 2013-04-25 Föreningsstämma (Parkeringsytorna mm)
- 2013-05-02 Konstituerande Styrelsemöte
- 2013-05-20 Styrelsemöte (Ekdungsvägen 25B etc.)
- 2013-06-17 Styrelsemöte (VägVerket, "ÖversiktKalendern"
- 2013-09-09 Styrelsemöte(Skdj.försäkring Inspecta AB, Ekdungsv. 29-31)
- 2013-11-04 BudgetMöte (höjer avgiften med 7 % + rättelse av Sappa.avgift)
- 2013-12-12 Styrelsemöte (Ekdungsvägen 23 etc.)

Styrelsen har haft sammanlagt 10st möten + 1st extra insatt Budgetmöte på HSB som summerats i protokoll "131104 Prtkl Styrelsemte.docx"

Till firmatecknare utsågs Ann-Christine Hagberg och Bengt Lindahl. Efter Ann-Christin Hagbergs avgång utsågs Daniel Cronholm till firmatecknare.

ML

## **UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR**

Avtalet med HSB Göteborg gällande fastighetsskötsel har förlängts.

Underhållet sker löpande enligt den underhållsplan som togs fram under 2011. Inga planerade underhållspunkter har utförts under det gångna året.

I tillägg till underhållsplan har följande reparationer utförts:

Rötskadan i trapphuset till Ekdungsvägen 29-31 är åtgärdat, och 4st bärande stolpar samt 15 st brädor, i hus 8, har bytts ut.

## **FÖRENINGSPÅRÅG**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25

Beslut som fattades på föreningsstämman, motion 4 och 5 ”Parkeringsytorna” finns på föreningens hemsida.

”Samtliga parkeringar ägs av föreningen och får därför nyttjas av samtliga, oavsett lokalisering i området. All form av långtidsuppställning/ förvaring av fordon, såsom husvagnar, båtar och släpkärror mm. är ej tillåtet inom området.”

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 47 st medlemmar.

Under året har 4 st överlåtelser genomförts.

### **Vid stämman beslutad sammansättning av styrelsen**

Till ledamöter bestämdes Lars Olsson Mauritzon (ny), Greta Wargh Hjelmroth (omvald), Ann-Christin Hagberg (omvald), Daniel Cronholm (omvald), Bengt Lindahl (ny)  
Till suppleanter: Inga Byström(ny) och Per Axell(omvald).

### **Styrelsens roller enligt nedan:**

Ann-Christin Hagberg	Ordförande (Avgick 2013-12-03)
Bengt Lindahl	Vice ordförande (ny)
Lars Olsson Mauritzon	Ledamot (ny)
Greta Wargh Hjelmroth	Sekreterare (omvald)
Daniel Cronholm	Kassör (omvald)
Per Axell	Suppleant (omvald)
Inga Byström	Suppleant (ny)

### **Vid stämman avgick:**

Sebastian Pettersson	Ledamot/Sekreterare (Avgick 2013-05-20)
Nicklas Pettersson	Vice Ordförande (Avgick 2013-05-20)

M4

**Under 2013 avgick även:** Ordförande Ann-Christin Hagberg, Bengt Lindahl är Ordförande och Inga Byström Vice Ordförande.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är, Daniel Cronholm, Per Axell och Greta Wargh Hjelmroth.

#### **Revisorer**

Revisionen har utförts av en av stämman vald extern revisor.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Lars Björking, Maria Högman samt Annika Källgren valda av stämman.

### **EKONOMI**

#### **Resultat och ställning för föreningen 2009 - 2013**

<b>Post</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning (tkr)	2333	2210	2110	2228	2235
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-58	114	359	339
Balansomslutning (tkr)	70176	70339	70601	70284	70003
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	504	504	504	504	504
Fond för yttre underhåll	733	605	491	358	246

#### **Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret uppgick avgifterna i genomsnitt till 504 kr/m<sup>2</sup>.

Nytt för 2014:

- Medlemmarna i föreningen har debiterats en höjning på elavgift med 25öre/kwh. till 1,40 kr/kwh.
- den överskjutande TV avgiften ligger nu på hushållen som en egen rad på månadsavin
- avgiften har höjts med 7% fr o m 1/1 2014

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

MH

**Förslag till disposition av årets resultat**

Förslag till avsättning av underhållsfond nedan följer ekonomisk plan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	354 324
<u>Årets resultat</u>	<u>97 989</u>
	452 313

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	149 000
<u>Balanserat resultat</u>	<u>303 313</u>
	452 313

*nk*

**Brf Lövekulle**

		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 332 706</b>	<b>2 209 854</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-998 678	-980 547
Planerat underhåll		0	-7 000
Fastighetsskatt/avgift		-86 191	-83 955
Avskrivningar	Not 3	-212 587	-158 587
Summa fastighetskostnader		-1 297 456	-1 230 089
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 035 250</b>	<b>979 765</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	27 423	32 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-964 684	-1 070 535
Summa finansiella poster		-937 261	-1 037 649
<b>Årets resultat</b>		<b>97 989</b>	<b>-57 884</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-149 000	-135 000
Disposition underhållsfond		0	7 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-149 000	-128 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-51 011</b>	<b>-185 884</b>

M4



**Brf Lövekulle****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 57 200 117 57 388 276

Mark

10 920 000 10 920 000

Markanläggningar

Not 7 341 982 366 410

68 462 099 68 674 686

Summa anläggningstillgångar

68 462 099 68 674 686**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

387 053 258 212

Övriga fordringar

Not 8 2 429 2 373

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 175 163 153 846

564 645 414 431

Kortfristiga placeringar

Not 10 1 150 000 1 250 000

Summa omsättningstillgångar

1 714 645 1 664 431**Summa tillgångar****70 176 744 70 339 117**

M4

**Brf Lövekulle****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

37 462 000

37 462 000

Underhållsfond

733 470

605 470

38 195 470

38 067 470

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

354 324

540 208

Årets resultat

97 989

-57 884

452 313

482 324

Summa eget kapital

38 647 783

38 549 794

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

30 749 250

30 980 250

30 749 250

30 980 250

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

231 000

231 000

Leverantörsskulder

104 528

125 942

Skatteskulder

86 191

83 955

Övriga skulder

Not 14

13 800

13 799

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

344 192

354 377

779 711

809 073

Summa skulder

31 528 961

31 789 323

**Summa eget kapital och skulder****70 176 744****70 339 117****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

31 500 000

31 500 000

**Ansvarförbindelser****Inga****Inga**

174

**Brf Lövekulle****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Nytt regelverk för årsredovisningar**

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,296 % av anskaffningsvärdet.

**Markanläggning**

Avskrivning på markanläggning sker enligt en rak 10-årig plan som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

**Bredband**

Avskrivning av bredband sker enligt en rak 10-årig plan som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Inventarier är färdigavskrivna.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och budget.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 500	44 000
Sociala kostnader	13 800	13 799
	<u>58 300</u>	<u>57 799</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Mh

## Brf Lövekulle

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 769 628	1 769 628
Elintäkter	548 253	440 174
Ovriga intäkter	14 825	52
	<b>2 332 706</b>	<b>2 209 854</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	58 300	57 799
Fastighetskötsel	59 915	70 310
Snörenhållning	7 838	14 182
Reparationer	30 351	10 841
El	562 268	575 067
Vatten	66 834	64 625
Sophämtning	44 635	44 635
Fastighetsförsäkring och kabel-TV	68 411	65 825
Förvaltningsarvoden	59 152	56 543
Ovriga driftskostnader	40 974	20 721
	<b>998 678</b>	<b>980 547</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	171 000	117 000
Markanläggningar	24 428	24 428
Bredband	17 159	17 159
	<b>212 587</b>	<b>158 587</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	803	1 979
Ränteintäkter skattekonto	56	0
Ovriga ränteintäkter	26 564	30 907
	<b>27 423</b>	<b>32 886</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	964 344	1 070 215
Ovriga finansiella kostnader	340	320
	<b>964 684</b>	<b>1 070 535</b>

/74

## Brf Lövekulle

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	58 001 594			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	58 001 594			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-613 318	-479 159			
Årets avskrivningar	-188 159	-134 159			
Utgående avskrivningar	-801 477	-613 318			
<b>Bokfört värde</b>	<b>57 200 117</b>	<b>57 388 276</b>			
Taxeringsvärde för Ekdungen 1					
Byggnad - bostäder	24 339 000	24 139 000			
	24 339 000	24 139 000			
Mark - bostäder	8 577 000	8 500 000			
	8 577 000	8 500 000			
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>32 916 000</b>	<b>32 639 000</b>			
<b>Not 7 Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-122 140	-97 712			
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428			
Utgående avskrivningar	-146 568	-122 140			
<b>Bokfört värde</b>	<b>341 982</b>	<b>366 410</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	56	0			
Handkassa	2 373	2 373			
	<b>2 429</b>	<b>2 373</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	59 440	56 286			
Upplupna intäkter	115 723	97 560			
	<b>175 163</b>	<b>153 846</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-11-01	2014-01-31	3 mån	2,15%	250 000
HSB Göteborg	2013-12-01	2014-02-28	3 mån	2,25%	900 000
					<b>1 150 000</b>

m

## Brf Lövekulle

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 462 000	605 470	540 208	-57 884
Vinstdisp enl. stämmobeslut		128 000	-185 884	57 884
Årets resultat				97 989
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>37 462 000</b>	<b>733 470</b>	<b>354 324</b>	<b>97 989</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32750974	2,42%	2014-03-19	11 030 250	231 000
SE-Banken Bolån	32751024	3,45%	2014-09-28	11 550 000	0
Stadshypotek	909687	3,43%	2015-07-30	8 400 000	0
				30 980 250	231 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 749 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 825 250

**Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>231 000</b>	<b>231 000</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------	----------------

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	13 800	13 799
	<b>13 800</b>	<b>13 799</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

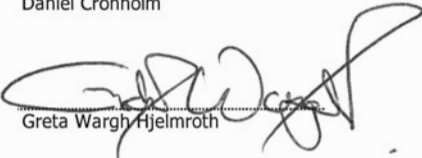
Upplupna räntekostnader	38 512	30 854
Övriga upplupna kostnader	123 838	166 731
Förutbetalda hyror och avgifter	181 842	156 792
	<b>344 192</b>	<b>354 377</b>

Alingsås <sup>17,3</sup> 2014

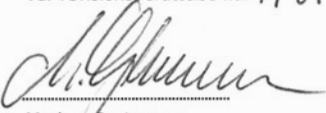
  
Bengt Lindahl

  
Daniel Cronholm

  
Lars Olsson-Mauritzon

  
Greta Wargh Hjelmroth

Vår revisionsberättelse har 14-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Markus Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Lövekulle

Organisationsnummer 769608-6987

---

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövekulle för år 2013.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

##### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lövekulle för 2013.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

##### *Uttalanden*

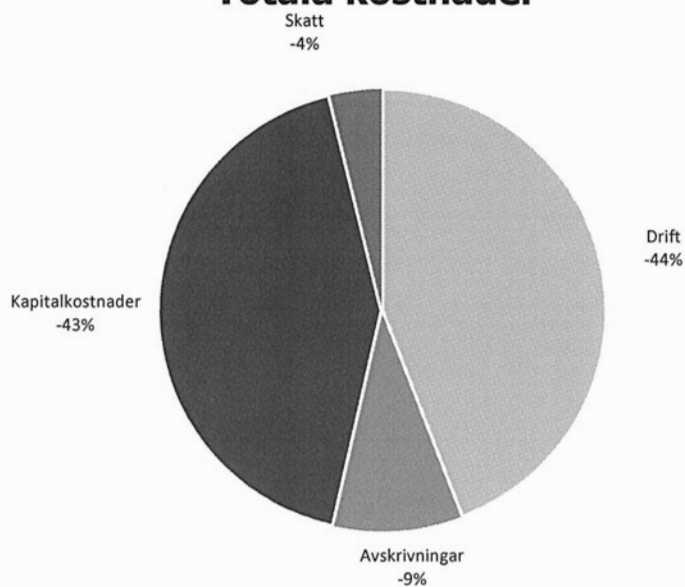
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås 2014



Markus Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

