

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lövkullen

769630-8357

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövkullen, 769630-8357 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lövkullen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-30. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Hällstorp 1:23 som uppfördes 2017. Fastigheten består av 36 lägenheter.

Adresser: Västra Hällstorpsvägen 39 och 41.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
6	1	238
9	2	603
17	3	1573
4	4	480
36		2 894

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar.

Överlåtelse

36 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 11 april 2019

Kjell Olsson	Styrelseordförande
Susanne Ottosson	Ordinarie ledamot
Christina Ahlander	Ordinarie ledamot
Anders Wernström	Ordinarie ledamot
Emil Svensson Elm	Suppleant
Solveig Appelsved	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Ireen Hallström
Dag Byrmo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har nu avverkat det andra verksamhetsåret för föreningen. Förra årsstämman hölls den 11 april i Hovslätts Hembygdsgård med god tillslutning. En motion togs upp på årsmötet om att utreda uppsättning av laddstolpar för el och/eller laddhybrid bilar. Enkät har varit ute till alla boende och en stor del är intresserade av att inom några år kunna använda sådana. Frågan har utretts av styrelsen och information lämnas på detta årsmöte.

Det har varit en hel del åtgärder i samband med 2 års besiktningen av husen och lägenheterna som gjordes under augusti månad. Anmärkningarna har nu åtgärdats.

Vår bostadsrättsförening har lämnat remissvar på nybyggnationen av Hovslätts Ängar del 2. Bland annat har framförts önskemål om lösning av kollektivtrafiken till Hovslätts Ängar.

Ny upphandling har gjorts av fastighetsförvaltningen såsom snöröjning, städning och gräsklippning. Ny utförare från 1/1 2020 är Tengblads Trädgård AB, Huskvarna. Avtalet gäller två år med möjlighet till option på ett års förlängning.

En grillfest anordnades vid Hovslätts Hembygdsgård den 14 september med femkamp, styrelseinformation och gemenskap. Den 12 november hjälptes vi åt att ta in utemöbler och styrelsen lämnade aktuell information.

Under året har ett rum i källaren på hus 39 iordningställts som Gymlokal med fyra stationer som kan användas av de boende.

En vattenskada uppstod i september i fläktrummet på våning fem i hus 41. Skadan är åtgärdad och ombesörjdes av vårt försäkringsbolag.

Gästlägenheten i hus 41 har under året använts ca 40 nätter. Det finns möjligheter att kunna använda den i större omfattning.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -261 785 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 628 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Framtagning av underhållsplan pågår och i dagsläget sätter föreningen av enligt ekonomisk plan.

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 984 255	1 983 854	215 728
Resultat efter finansiella poster	-261 785	-373 073	77 516
Soliditet, %	61,6	61,6	61,7
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	628	628	69
Lån, kr/m ²	14 830	14 901	14 955
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	1,82	0
Driftskostnad, kr/m ²	193	224	21
Kassalikviditet, %	200	140	77

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	70 020 000	0	77 516	-373 073	69 724 443
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-373 073	373 073	
Underhållsfond, avsättning		145 000	-145 000		
Årets resultat				-261 785	-261 785
Belopp vid årets slut	70 020 000	145 000	-440 557	-261 785	69 462 658

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-440 557
årets resultat	-261 785
Totalt	-702 342
Avsättning till fond för yttre underhåll	145 000
Balanseras i ny räkning	-847 342
Summa	-702 342

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 984 255	1 983 854
Övriga intäkter		16 691	35 374
Summa rörelseintäkter		2 000 946	2 019 228
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-575 767	-657 839
Administrationskostnader	4	-104 929	-85 645
Löner och ersättningar		-31 178	-31 914
Avskrivningar av byggnader	5	-832 755	-832 755
Summa rörelsekostnader		-1 544 629	-1 608 153
Rörelseresultat		456 317	411 075
Finansiella poster			
Räntekostnader		-718 102	-784 149
Summa finansiella poster		-718 102	-784 149
Resultat efter finansiella poster		-261 785	-373 074
Årets resultat		-261 785	-373 074

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	111 574 219	112 406 974
Summa materiella anläggningstillgångar		111 574 219	112 406 974
Summa anläggningstillgångar		111 574 219	112 406 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 684	30 300
Summa kortfristiga fordringar		5 684	30 300
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 192 581	795 639
Summa kassa och bank		1 192 581	795 639
Summa omsättningstillgångar		1 198 265	825 939
SUMMA TILLGÅNGAR		112 772 484	113 232 913

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		70 020 000	70 020 000
Fond yttre underhåll		145 000	0
Summa bundet eget kapital		70 165 000	70 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-440 557	77 516
Årets resultat		-261 785	-373 073
Summa fritt eget kapital		-702 342	-295 557
Summa eget kapital		69 462 658	69 724 443
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	42 710 750	42 917 750
Summa långfristiga skulder		42 710 750	42 917 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	207 000	207 000
Leverantörsskulder		44 090	31 515
Övriga skulder		13 915	14 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 071	337 791
Summa kortfristiga skulder		599 076	590 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 772 484	113 232 913

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
- Byggnader	120

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 817 304	1 817 304
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	166 950	166 550
Serviceavgifter och fakturerade kostnader	1	0
Summa avgifter och hyror	1 984 255	1 983 854

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	81 132	94 707
Värme	201 118	223 022
Vatten	41 426	84 135
Renhållning	78 183	60 378
Försäkring	22 301	22 990
Kabel-TV	12 438	13 386
Förbrukningsmaterial	0	2 969
Fastighetsskötsel entreprenad	103 515	104 644
Övriga fastighetskostnader	17 939	575
Serviceavtal	0	40 141
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>558 052</i>	<i>646 947</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	17 715	10 892
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>17 715</i>	<i>10 892</i>
Summa fastighetskostnader	575 767	657 839

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 296	40 008
Revision	10 500	9 000
Övriga förvaltningskostnader	54 133	36 637
Summa	104 929	85 645

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	99 930 600	99 930 600
Mark	13 369 400	13 369 400
Summa anskaffningsvärden	113 300 000	113 300 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-893 026	-60 271
Årets avskrivning byggnad	-832 755	-832 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 725 781	-893 026
Planenligt restvärde vid årets slut	111 574 219	112 406 974
Taxeringsvärden		
Byggnader	35 000 000	24 200 000
Mark	6 000 000	3 244 000
Summa taxeringsvärden	41 000 000	27 444 000

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Inteckningslån 882485	1,74	2021-10-30	21 277 750	21 484 750
Inteckningslån 882490	1,60	2020-10-30	21 640 000	21 640 000
			42 917 750	43 124 750

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	41 882 750	42 089 750
--	------------	------------

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

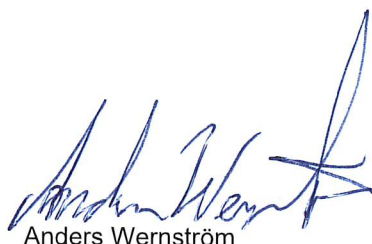
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Hällstorp 1:23	43 280 000	43 280 000
Summa ställda säkerheter	43 280 000	43 280 000

Underskrifter

Jönköping 2020- 04-24



Kjell Olsson



Anders Wernström

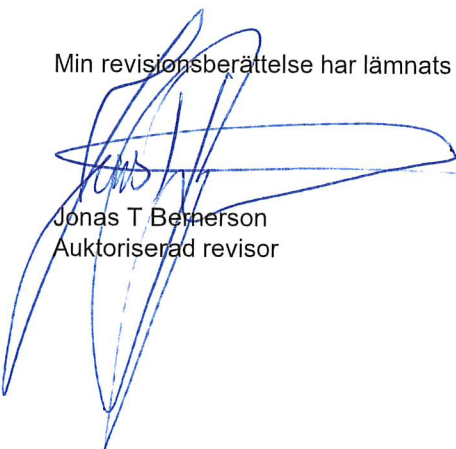


Christina Ahlander



Susanne Ottosson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020- 04-27



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lövkullen
Org.nr. 769630-8357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lövkullen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lövkullen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 27 april 2020

Jonas Bernerson
Auktoriserad revisor

