



**Årsredovisning
2011
Bostadsrättsföreningen
Lövekulle i Alingsås**

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Lövekulle**

Org. nr: 769608-6987

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

DAGORDNING

- 1 Val av ordförande vid stämman
- 2 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 3 Godkännande av röstlängd
- 4 Fastställande av dagordningen
- 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Fråga om arvoden
 - a) Styrelse
 - b) Revisor
 - c) Andra ekonomiska ersättningar
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av revisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 17 Övriga i kallelsen anmälda ärenden
- 18 Avslutning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Brf Lövekulle

MÅL OCH VISIONER

Vårt område är naturskönt beläget strax intill sjön Mjörn och ett främsta mål är att värna för ett trivsamt boende för alla och en vision om att behålla områdets höga naturvärden.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

En utredning gällande fallande takpannor har utförts av Monnier på uppdrag av PEAB och styrelsen. Rapporten visade dock inte på några fel vare sig gällande takpannor eller installation.

Installation av fiberkabel och anslutning Alingsås Stadsdatanät slutfördes under våren 2011. Därmed har alla föreningens medlemmar nu möjlighet att ta del av tjänster såsom höghastighets bredband, IP-telefoni och TV via bredband. Leverantör av infrastruktur är Alingsås Energi medan de olika tjänsterna erbjuds av ett antal underleverantörer.

En trädgårdskommitté har efter föreningsstämman upprättats med syfte att försköna vårt område ytterligare. I en första etapp är det uppfarten till föreningen som ses över.

Peab har på uppdrag av styrelsen utfört målning av altaner, trappuppgångar samt huskjolar under vår och sommar.

I och med bebyggelse och ökad trafikering i närområdet har oron tilltagit gällande trafiksituationen för boende och barn om och kring Lövekullevägen. Styrelsen har därför formulerat en skrivelse riktad mot tekniska kontoret och kommunstyrelsen. Skrivelsen kommer att signeras av samtliga i styrelsen och skickas under det inledande kvartalet 2012.

Under det gångna året har styrelsen beslutat att investera i en hemsida för föreningen. Domänen brflovekulle.se är inköpt och hemsidan finns på plats men kommer att vara under uppbyggnad det första halvåret 2012.

Undersökningen gällande cykelförråd i föreningen har inletts. Ett villkorat löfte gällande byggnadslov för 2 huskroppar har givits av byggnadsnämnden. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att begära in offerter och ritningar under våren 2012.

Två av föreningens lån löpte ut under 2011. Efter diskussioner med olika finansinstitut beslöt styrelsen binda det ena på 3-år samt hålla det andra rörligt för att fördela risken. Föreningens kassa ligger till stor del även fortsättningsvis placerade i ett fasträntekonto hos HSB.

Under året har följande avgått från styrelsen:

- Olov Sjöbergh
- Helene Holmqvist

Dessa har ersatts av följande medlemmar:

- Ann-Christin Hagberg
- Sebastian Pettersson
- Daniel Cronholm
- Per Axell

Övrigt;

- 2011-01-20 Styrelsemöte
- 2011-02-24 Styrelsemöte
- 2011-04-07 Styrelsemöte
- 2011-04-28 Föreningsstämma
- 2011-05-05 Konstituerande Styrelsemöte
- 2011-06-08 Styrelsemöte
- 2011-09-01 Styrelsemöte
- 2011-09-22 Styrelsemöte
- 2011-10-27 Styrelsemöte
- 2011-11-24 Styrelsemöte
- 2012-01-17 Styrelsemöte

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.

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

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

En underhållsplan är framtagen under 2011 för föreningen gällande de återkommande underhållposterna på lång sikt. Planen kommer att uppdateras och förfinas löpande på kort och lång sikt.

Fastighetsskötsel och snöröjning har utförts av HSB under året enligt gällande avtal. I tillägg till avtalet har även HSB anlåtats för höströjning i området.

En reparation av vändplanen vid Ekdungsvägen 39 efter att djupa hål har uppstått i asfalten. En permanent lagning och asfaltering av kommer att ske efter en utvärdering våren 2012. Arbetet utförs av på uppdrag av styrelsen av Falks Entreprenad.

Takfönster har installerats på Ekdungsvägen 13, föreningen har beställt arbetet, betalats av den boende. Installationen är likvärdig med tillval av takfönster som fanns då området byggdes.

I samband med kraftigt regn och blåst har under december månad 2011 problem uppstått med gatubelysning, trolig orsak är kondens i stolparna som uppstår då marken är varm i förhållande till utomhus temperaturen. Felsökning pågår av NEA (tidigare Elteknik) under januari 2012.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-28.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 47st medlemmar.

Under året har 1 st överlåtelser genomförts.

Vid stämman beslutad sammansättning av styrelsen

Till ledamöter bestämdes, Anna Pilhall, Niklas Pettersson, Anders Sund, Ann-Christin Hagberg, Sebastian Pettersson och till suppleanter Daniel Cronholm och Per Axell.

Med roller enligt:

Anna Pilhall	Ordförande
Niklas Pettersson	Vice ordförande
Sebastian Pettersson	Sekreterare
Ann-Christin Hagberg	Kassör
Anders Sund	Ledamot
Daniel Cronholm	Suppleant
Per Axell	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga.

Nya styrelsen har under året hållit 7 st styrelsemöten. Till firmatecknare utsågs Anna Pilhall, Niklas Pettersson och Ann-Christine Hagberg.

Revisorer

Revisionen har utförts av en av stämman vald extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Lars Björking, Mia Johansson, Maria Högman samt Kent Runfors valda av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning för föreningen 2009 - 2011

Post	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	2110	2228	2235
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	359	339
Balansomslutning (tkr)	70601	70284	70003
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	504	504	504
Fond för yttre underhåll	491	358	246

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret uppgår avgifterna i genomsnitt till 504 kr/m².

Medlemmarna i föreningen har debiterats en elavgift på 1,05/1,15 kr/kwh.

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.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer ekonomisk plan, samt en extra avsättning Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	540 208
Årets resultat	<u>114 320</u>
	654 528

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	132 000
Extra avsättning till underhållsfond	30 986
Disposition ur underhållsfond	-48 666
Balanserat resultat	<u>540 208</u>
	654 528

**Brf Lövekulle**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 110 057	2 228 535
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-897 063	-1 061 922
Planerat underhåll		-48 666	0
Avskrivningar	Not 3	-149 587	-123 428
Summa fastighetskostnader		-1 095 316	-1 185 350
Röreliseresultat		1 014 741	1 043 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	18 290	4 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-918 711	-688 913
Summa finansiella poster		-900 421	-684 331
Årets resultat		114 320	358 854
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-132 000	-133 000
Extra avsättning underhållsfond		-30 986	
Disposition underhållsfond		48 666	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-114 320	-133 000
Resultat efter fondförändring		0	225 854

**Brf Lövekulle****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	57 522 435	57 476 000
Mark		10 920 000	10 920 000
Markanläggningar	Not 7	390 838	415 266
		<u>68 833 273</u>	<u>68 811 266</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 833 273</u>	<u>68 811 266</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	6 686
Avräkningskonto HSB Göteborg		603 627	805 308
Övriga fordringar	Not 8	3 000	3 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	161 240	157 676
		<u>767 867</u>	<u>972 674</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	500 000

Summa omsättningstillgångar		<u>1 767 867</u>	<u>1 472 674</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>70 601 140</u>	<u>70 283 940</u>
--	-------------------	-------------------

**Brf Lövekulle****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

37 462 000

37 462 000

Underhållsfond

491 150

358 150

37 953 15037 820 150*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

540 208

314 353

Årets resultat

114 320

358 854

654 528673 208

Summa eget kapital

38 607 67838 493 358**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

31 211 25031 500 000

31 211 250

31 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

231 000

0

Leverantörsskulder

96 400

125 560

Skatteskulder

0

525

Övriga skulder

Not 14

13 500

6 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

441 312158 497

782 212

290 582

Summa skulder

31 993 46231 790 582**Summa eget kapital och skulder****70 601 140****70 283 940****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

31 500 000

31 500 000

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga**

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,19 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggning

Avskrivning av markanläggning sker enligt en rak 20-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.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 800	5 000
Sociala kostnader	13 500	3 000
	56 300	8 000

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Brf Lövekulle

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 622 159	1 769 628
Elintäkter	467 217	458 907
Övriga intäkter	20 681	0
	2 110 057	2 228 535
Not 2 Drift		
Personalkostnader	56 300	9 250
Fastighetsskötsel	49 353	60 317
Snörenhållning	7 644	35 830
Reparationer	11 054	24 407
El	542 550	697 793
Vatten	63 164	63 731
Sophämtning	43 173	40 154
Fastighetsförsäkring och kabel-TV	47 207	28 705
Förvaltningsarvoden	55 120	59 290
Energideklaration 2010	0	18 500
Övriga driftskostnader	21 498	23 945
	897 063	1 061 922
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	108 000	99 000
Markanläggningar	24 428	24 428
Bredband	17 159	0
	149 587	123 428
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 454	3 573
Övriga ränteintäkter	13 836	1 009
	18 290	4 582
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	963 370	767 426
Erhållna räntebidrag	-45 109	-79 448
Övriga finansiella kostnader	450	935
	918 711	688 913



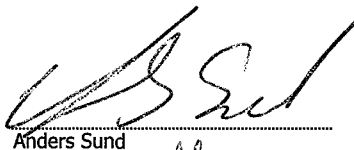
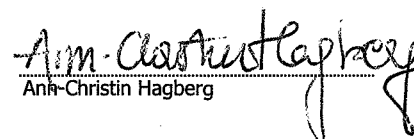
Brf Lövekulle

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	57 830 000	57 830 000			
Årets investeringar : Bredband	171 594	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	57 830 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-354 000	-255 000			
Årets avskrivningar: Byggnader	-108 000	-99 000			
Årets avskrivningar: Bredband	-17 159	0			
Utgående avskrivningar	-479 159	-354 000			
Bokfört värde	57 522 435	57 476 000			
Taxeringsvärde för Ekdungen 1					
Byggnad - bostäder	22 454 000	22 454 000			
	22 454 000	22 454 000			
Mark - bostäder	8 500 000	8 500 000			
	8 500 000	8 500 000			
Taxeringsvärde totalt	30 954 000	30 954 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 284	-48 856			
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428			
Utgående avskrivningar	-97 712	-73 284			
Bokfört värde	390 838	415 266			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	4			
Handkassa	3 000	3 000			
	3 000	3 004			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	53 029	41 866			
Upplupna intäkter	108 211	115 810			
	161 240	157 676			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2011-12-01	2012-02-29	3 mån	2,95%	1 000 000
					1 000 000



Brf Lövekulle

Noter	2011-12-31		2010-12-31		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	37 462 000	358 150	314 353	358 854	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		133 000	225 854	-358 854	
Årets resultat				114 320	
Belopp vid årets slut	37 462 000	491 150	540 208	114 320	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32750974	2,18%	2012-09-28	11 492 250	231 000
SE-Banken Bolån	32751024	3,45%	2014-09-28	11 550 000	0
Stadshypotek	184621-909687	3,43%	2015-07-30	8 400 000	0
				31 442 250	231 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 211 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 287 250
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				231 000	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	3 000
Arbetsgivaravgifter				13 500	3 000
				13 500	6 000
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				30 877	5 940
Övriga upplupna kostnader				246 658	125 529
Förutbetalda hyror och avgifter				163 777	27 028
				441 312	158 497

Alingsås 27/3 2012
Anna Pihäll
Anders Sund
Ann-Christin Hagberg
Niklas Pettersson
Sebastian Pettersson

Min revisionsberättelse har 12-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Markus Gustavsson
Av stämman vald extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövekulle

Organisationsnummer 769608-6987

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lövekulle för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

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 2011-12-31 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 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

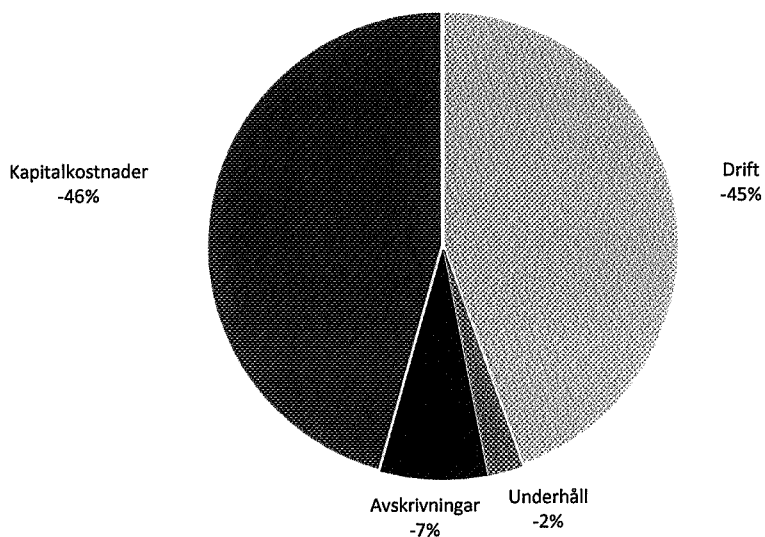
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås ^{4/4} 2012

Markus Gustavsson
Av stämman vald extern revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

