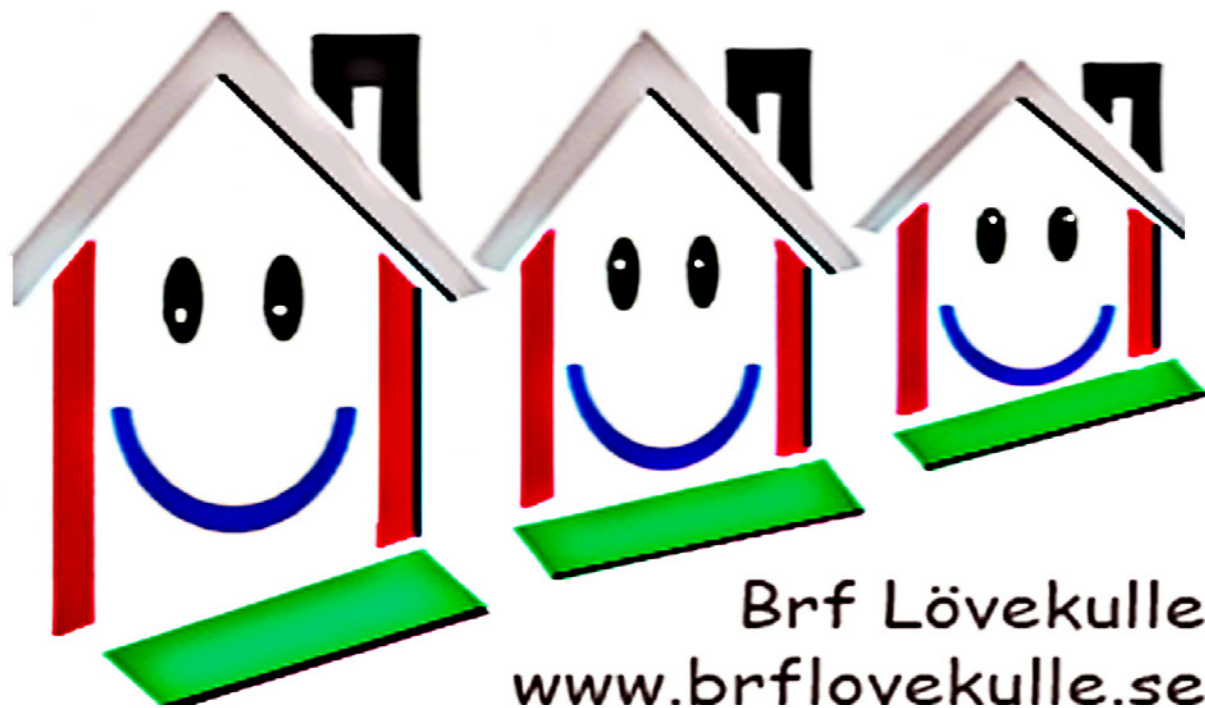




ÅRSREDOVISNING 2013



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. *mh*

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.

M₁

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.

FÖRENINGSFRÅGOR

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 överlåtelse 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

Post	2013	2012	2011	2010	2009
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/m².

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

n4

Brf Lövekulle

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 332 706	2 209 854
Fastighetskostnader			
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
Rörelseresultat		1 035 250	979 765
Finansiella poster			
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
Årets resultat		97 989	-57 884
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-149 000	-135 000
Disposition underhållsfond		0	7 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-149 000	-128 000
Resultat efter fondförändring		-51 011	-185 884

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

Ansvarsförbindelser**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.

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

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

M_h

Brf Lövekulle

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 769 628	1 769 628
Elintäkter	548 253	440 174
Övriga intäkter	14 825	52
	2 332 706	2 209 854
Not 2 Drift		
Personalkostnader	58 300	57 799
Fastighetsskötsel	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
Övriga driftskostnader	40 974	20 721
	998 678	980 547
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	171 000	117 000
Markanläggningar	24 428	24 428
Bredband	17 159	17 159
	212 587	158 587
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	803	1 979
Ränteintäkter skattekonto	56	0
Övriga ränteintäkter	26 564	30 907
	27 423	32 886
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	964 344	1 070 215
Övriga finansiella kostnader	340	320
	964 684	1 070 535

/14

Brf Lövekulle

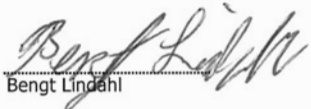
Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	58 001 594			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	58 001 594			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-613 318	-479 159			
Årets avskrivningar	-188 159	-134 159			
Utgående avskrivningar	-801 477	-613 318			
Bokfört värde	57 200 117	57 388 276			
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			
Taxeringsvärde totalt	32 916 000	32 639 000			
Not 7 Markanläggningar					
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			
Bokfört värde	341 982	366 410			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	56	0			
Handkassa	2 373	2 373			
	2 429	2 373			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	59 440	56 286			
Upplupna intäkter	115 723	97 560			
	175 163	153 846			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
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
					1 150 000

m

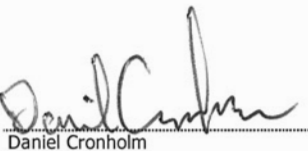
Brf Lövekulle

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	
Belopp vid årets slut	37 462 000	733 470	354 324	97 989	
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)				231 000	231 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				13 800	13 799
				13 800	13 799
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
				344 192	354 377

Alingsås 17/3 2014



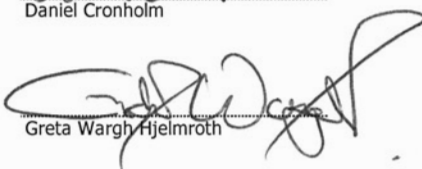
Bengt Lindahl



Daniel Cronholm

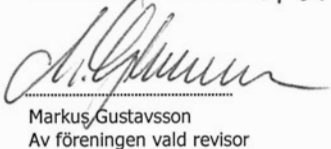


Lars Olsson-Mauritzon



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.

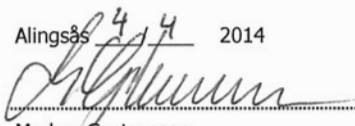
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 uttalande.

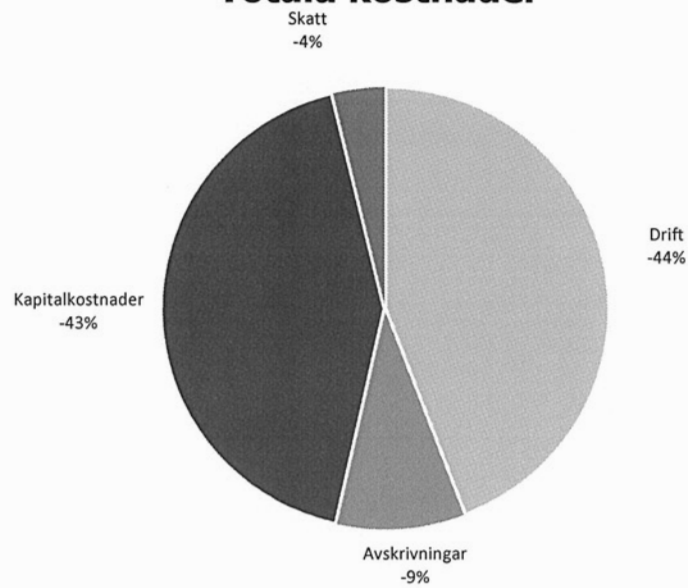
Uttalanden

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

