



Brf Lövekulle
www.brflovekulle.se

Välkommen till Årsstämman!

ÅRSREDOVISNING 2017

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.

DAGORDNING

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

OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Vem kan vara ombud?

- Maka/make till medlem
- Varaktigt närstående sammanboende med medlem
- Annan medlem i bostadsrättsföreningen
- Föräldrar, syskon eller barn
- Juridisk person (företag) kan företrädas av annan än ovanstående.

Medlem i bostadsrättsförening får vara ombud för **endast en annan medlem.**

✂ -----

Ombudsfullmakt till medlem i Brf Lövekulle



Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2018.

Ombudet:

- Närstående familjemedlem (förälder/barn)
- Maka/make
- Sammanboende
- Annan medlem
- Ombud för juridisk person

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____/____ 2018

För Bostadsrättsinnehavare

Lägenhets Nr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

BRF Lövekulle



ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Lövekulle är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

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

Bostadsrättsföreningens säte är i Alingsås.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET 2017

- Föreningens utomhuslampor i området samt i carportarna har bytts.
- Upphandling av arbetet med utvändigt ommålning av husen har under påbörjats. Ommålningen beräknas genomföras under 2018.
- Fortsatt utredning och arbete gällande felaktig avrinning från balkonger.
- Kommunen har efter påtryckningar från Brf Lövekulle röjt områden mellan föreningens hus och Lövekullevägen.
- Nytt eluttag utanför teknikhuset har installerats.
- Fr o m januari 2018 höjdes årsavgifterna med 2 %.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Föreningen har avtal med HSB Göteborg gällande fastighetsskötsel. HSB kan hantera felanmälningar under kontorstid. I avtalet ingår inte jourutryckningar.

Information om fördelningen av underhållsansvar mellan bostadsrättsinnehavaren respektive föreningen finns på föreningens hemsida, www.brflvekulle.se.

Yttre underhåll sker löpande enligt den underhållsplan som togs fram 2011 och som löpande uppdateras.

Tillägg till underhållsplan under 2017

- Uppdaterad plan för kommande år ska läggas till.

ÖVRIG INFORMATION

- Föreningen har *eget ansvar* för föreningens alla fastigheter sedan 22 oktober 2012.
- Föreningen betalar full fastighetskatt.
- Föreningens lån är uppdelade på tre delar som samtliga är bundna på längre löptider. De tre lånedelarna förfaller september 2018, mars 2021 samt juli 2022.
- Föreningens kassa ligger dels placerade på allmänt konto hos HSB Göteborg samt placerade i ett fasträntekonto hos HSB Göteborg.
- Skötseldagar, en på våren och en på hösten, infördes under våren 2015 och har hållits även under 2017. Under skötseldagen hjälps medlemmarna gemensamt åt att utföra underhåll på föreningens gemensamma utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

2017-04-24 hölls ordinarie föreningsstämma. I stämman deltog 24 stycken medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

- Föreningen hade vid årets början 46 st medlemmar och vid årets slut 45 st medlemmar.
- Under året har 3 st överlåtelser genomförts.

Innan årsstämman 2017 medlemmar i styrelsen och respektive ansvarsområde:

Ulrika Bramer	Ordförande och firmatecknare
Thore Alströmer	Vice Ordförande, firmatecknare samt attesterare
Maria Högman Sindsjö	Ledamot och sekreterare
Christina Johansson	Ledamot och kassör
Mikael Källman	Ledamot och fastighetsansvarig
Fredrik Andersson	Suppleant och webmaster
Kajsa Karlsson	Suppleant

Vid stämman avgick:

- Ulrika Bramer
- Christina Johansson
- Mikael Källman
- Fredrik Andersson

Dessa har ersatts av följande medlemmar

- Karin Grund
- Annika Källgren
- AnnaClara Bäckerstam

Vid styrelsens konstituerande möte 2017 bestämdes följande rollfördelning:

Sammansättning av Styrelsen

Thore Alströmer	Ordförande, firmatecknare och attesterare
Karin Grund	Vice Ordförande
Annika Källgren	Kassör, konterare och firmatecknare
Kajsa Karlsson	Ledamot
Maria Högman Sindsjö	Ledamot och sekreterare
AnnaClara Bäckerstam	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- Maria Högman Sindsjö
- Thore Alströmer
- Kajsa Karlsson

Revisorer

Revisionen har utförts av en av stämman vald extern revisor.

Valberedning

Omvalda av stämman, Valberedningen består av:

- Lars Björking
- Agneta Davidsson
- Anna Mowitz

Årsstämmans mötesprotokoll och Årsredovisningar

- 2017-04-24 mötesprotokoll från årsstämman finns, tillsammans med övriga original, förvarad hos HSB:s kontor i Alingsås
- Årsstämmans samtliga årsredovisningar finns publicerad som "Förvaltningsberättelse" på föreningens hemsida under "Årsberättelser".

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning för föreningen 2012 - 2017

<u>Post</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	2457	2459	2501	2384	2333	2210
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	346	447	-250	98	-58
Balansomslutning (tkr)	69287	69744	69916	69843	70176	70339
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	552	552	552	539	504	504
Fond för yttre underhåll	1331	1031	781	882	733	605
Soliditet	56	56	56	55	55	55

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 462 000	0	0	37 462 000
Fond för yttre underhåll	1 030 808	300 000	0	1 330 808
S:a bundet eget kapital	38 492 808	300 000	0	38 792 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	352 276	45 702	0	397 978
Årets resultat	345 702	-345 702	0	78 843
S:a ansamlad vinst/förlust	697 978	0	0	476 821
S:a eget kapital	39 190 786	0	0	39 269 629

RESULTATDISPOSITION

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 avsättning av underhållsfond följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	397 978
<u>Årets resultat</u>	<u>78 843</u>
	476 821

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	100 000
<u>Balanserat resultat</u>	<u>376 821</u>
	476 821

Brf Lövekulle

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 457 068	2 458 579
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8	0
Summa rörelseintäkter		2 457 076	2 458 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 105 643	-985 995
Övriga externa kostnader	Not 4	-190 192	-93 336
Personalkostnader	Not 5	-58 219	-57 982
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-546 720	-546 720
Summa rörelsekostnader		-1 900 774	-1 684 032
Rörelseresultat		556 302	774 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 541	1 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-479 000	-430 754
Summa finansiella poster		-477 459	-428 845
Årets resultat	Not 9	78 843	345 702

Brf Lövekulle

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 66 275 219 66 821 939

Inventarier

Not 11 0 0

66 275 219 66 821 939

Summa anläggningstillgångar

66 275 219 66 821 939

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 12 1 691 355 1 616 933

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 170 321 155 120

1 861 676 1 772 053

Kortfristiga placeringar

Not 14 1 150 000 1 150 000

Summa omsättningstillgångar

3 011 676 2 922 053

Summa tillgångar

69 286 895 69 743 992

Brf Lövekulle**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

37 462 000

37 462 000

Underhållsfond

1 330 808

1 030 808

38 792 80838 492 808*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

397 978

352 276

Årets resultat

78 843

345 702

476 821697 978

Summa eget kapital

39 269 629**39 190 786****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

28 956 250

29 523 250

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

546 000

462 000

Leverantörsskulder

64 763

117 273

Skatteskulder

102 168

118 601

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

14 000

15 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

334 085

316 682

1 061 0161 029 956

Summa skulder

30 017 266**30 553 206****Summa Eget kapital och skulder****69 286 895****69 743 992**

Brf Lövekulle

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 110 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiveras som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Markanläggning

Avskrivning på markanläggning sker enligt en rak 20-årig plan som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

Bredband

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

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 budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms att 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.

Brf Lövekulle

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 940 592	1 940 592
	Elintäkter	479 648	481 159
	Övriga intäkter	36 828	36 828
		2 457 068	2 458 579
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	8	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel	94 711	89 928
	Reparationer	285 675	118 482
	El	432 091	478 190
	Vatten	76 264	77 906
	Sophämtning	55 432	54 468
	Övriga avgifter	66 147	84 398
	Förvaltningsarvodena	66 904	62 516
	Övriga driftskostnader	28 419	20 107
		1 105 643	985 995
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	187 321	90 318
	Övriga externa kostnader	2 871	3 018
		190 192	93 336
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 300	44 000
	Sociala kostnader	13 919	13 982
		58 219	57 982
Not 6	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	522 292	522 292
	Markanläggningar	24 428	24 428
		546 720	546 720
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Övriga ränteintäkter	1 541	1 908
		1 541	1 909
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	478 232	430 354
	Räntekostnader kortfristiga skulder	368	0
	Övriga finansiella kostnader	400	400
		479 000	430 754
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	78 843	345 702
	Förslag till avsättning underhållsfond	-100 000	-300 000
	Resultat efter underhållspåverkan	-21 157	45 702

Brf Lövekulle

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	58 001 594			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	58 001 594			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 368 353	-1 846 061			
Årets avskrivningar	-522 292	-522 292			
Utgående avskrivningar	-2 890 645	-2 368 353			
Bokfört värde byggnader	55 110 949	55 633 241			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-219 852	-195 424			
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428			
Utgående avskrivningar	-244 280	-219 852			
Bokfört värde markanläggningar	244 270	268 698			
Bokfört värde mark	10 920 000	10 920 000			
Bokfört värde byggnader och mark	66 275 219	66 821 939			
Taxeringsvärde för Ekdungen 1					
Byggnad - bostäder	24 590 000	24 590 000			
	24 590 000	24 590 000			
Mark - bostäder	9 116 000	9 116 000			
	9 116 000	9 116 000			
Taxeringsvärde totalt	33 706 000	33 706 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde : Dokumentskåp	3 950	3 950			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 950	3 950			
Ingående avskrivningar	-3 950	-3 950			
Utgående avskrivningar	-3 950	-3 950			
Bokfört värde	0	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 690 782	1 526 832			
Skattekonto	21	88 870			
Handkassa	552	1 231			
	1 691 355	1 616 933			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	91 695	76 161			
Upplupna intäkter	78 626	78 959			
	170 321	155 120			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-01	2018-01-31	3 mån	0,05%	250 000
HSB Göteborg	2017-12-01	2018-02-28	3 mån	0,15%	900 000
					1 150 000
Fastränteplacering					1 150 000
					1 150 000

Brf Lövekulle

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	32750974	1,75%	2021-03-28	10 324 000	231 000	
SE-Banken Bolån	32751024	1,79%	2018-09-28	10 799 250	231 000	
Stadshypotek	361627	1,65%	2022-07-30	8 379 000	84 000	
					29 502 250	546 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 956 250	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 772 250	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar					31 500 000	31 500 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut				546 000	462 000	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)						
Not 17 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter				14 000	14 000	
Övriga kortfristiga skulder				0	1 400	
				14 000	15 400	
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				21 546	16 201	
Övriga upplupna kostnader				122 024	116 736	
Förutbetalda hyror och avgifter				190 515	183 745	
				334 085	316 682	

Alingsås ____/____ 2018

.....
Thore Alströmer.....
Kajsa Karlsson.....
Karin Grund.....
Maria Högman.....
Annika Källgren

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Markus Gustavsson
BoRevision AB, av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövekulle, org.nr.769608 - 6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövekulle för år 2017.

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 2017 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövekulle för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

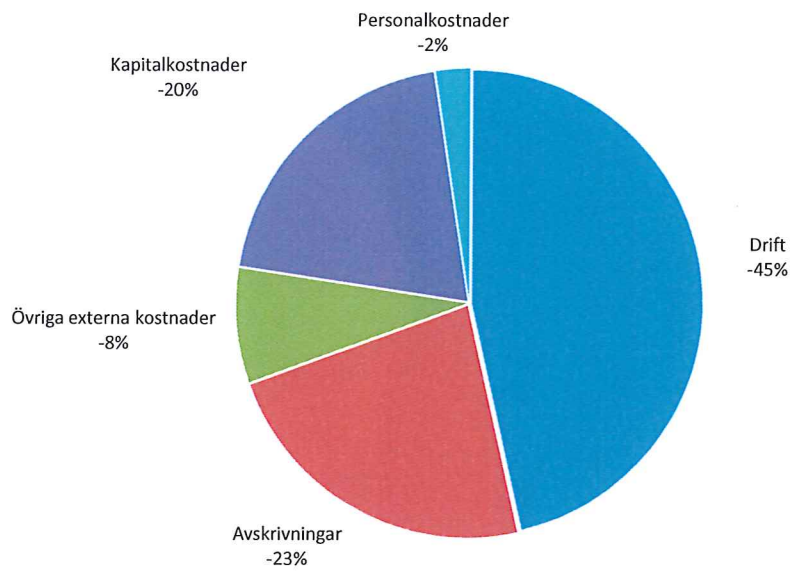
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Alingsås den / 2018

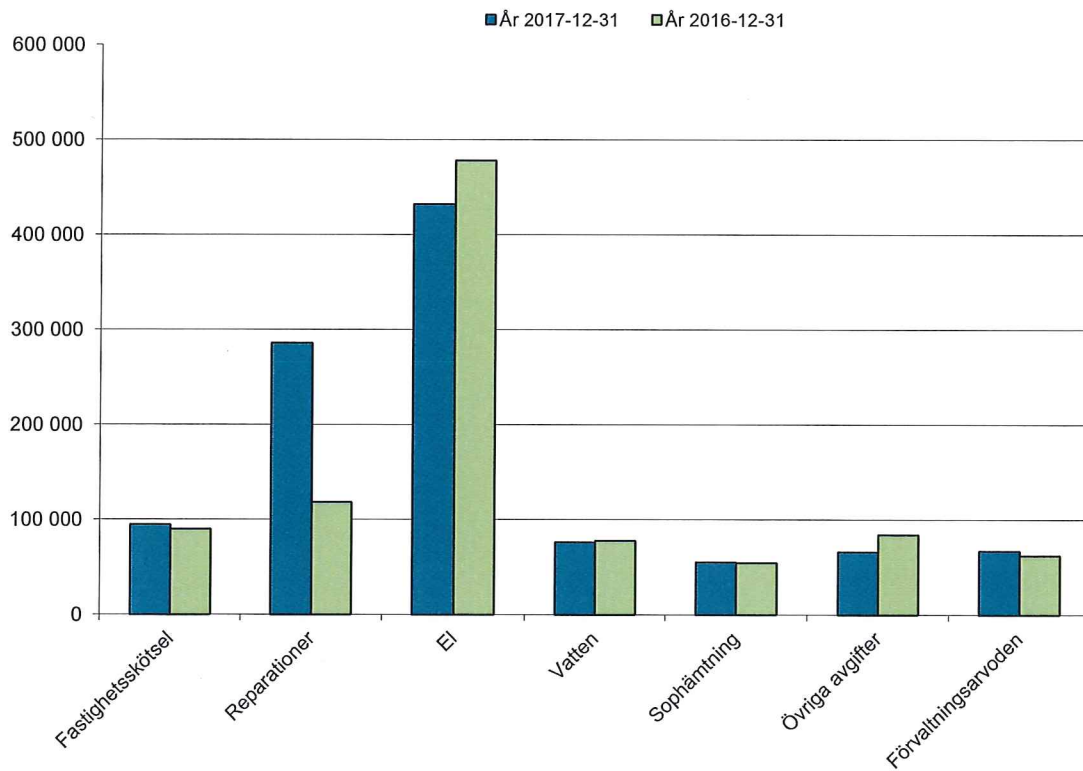
.....
Markus Gustavsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



STYRELSEMÖTEN:	
Datum:	Mötet innehöll bland annat punkter om:
2017-01-09	Felsökning belysning i området, uppdatering av nyckelregistret, utvärdering av ny belysning carports.
2017-02-27	Uppföljning belysning i området, uppdatering av nyckelregistret, återställande av säkerhet till bolagsverket, vattenavläsning.
2017-04-10	Kort uppföljning belysning i området, omskrivning av lån, förberedelser inför årsstämma, genomgång av inkomna motioner inför stämma, planering av skötseldag.
2017-04-24	Årsstämma – Motioner: Energideklarationer, ruttna brädor, ommålning, avgiftsjustering, grop vid infart.
2017-05-18	Konstituerande styrelsemöte, rollfördelning i styrelsen, val av firmatecknare mm. Beskrivning av HSB-portalen, avrinning balkonger, fastighetsfrågor från medlemmar.
2017-08-14	Åtkomst till HSB-portalen, avrinning balkonger, uppdatering omskrivning lån, frågor kring HSBs fastighetsskötsel, byte av brädor inför målning, trädröjning på kommunens grannmark, förfrågan altan, nya gemensamma utemöbler.
2017-10-02	Avrinning balkonger, upphandling ommålning, röjning på kommunens grannmark, avgiftsförändringar, omteckning elavtal, blankett för ID-kontroll, trasiga gatlampor.
2017-10-18	Budgetmöte HSB
2017-11-13	Avrinning balkonger, upphandling ommålning, avgiftsförändringar, uppföljning av fastighetsfrågor, uppföljning röjning på kommunens grannmark.
2017-12-14	Upphandling ommålning, uppdatering ekonomiska situation, bokslut.

Föreningens original av alla protokoll från styrelsemöten finns förvarad på HSB:s kontor i Alingsås.

Sammanfattning av Styrelsens möten under 2017



- 9st. protokollförda styrelsemöten
- 1st Budgetmöte hos HSB med föreningens ekonom.

Påbörjade punkter under årsskiftet 2017 - 2018:

Upphandling av ommålning av husen. Fortsatt utredning avrinning balkonger vid lägenheterna.

Till Revisorn i Brf Lövekulle i Alingsås

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Lövekulle i Alingsås för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skäpta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Alingsås / 2018

Brf Lövekulle i Alingsås

Styrelsens ordförande

Brf Lövekulle

✓ Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej. ✓

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31**

Not 3**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	2 224	9 611
4070	Snörenhållning	15 700	16 981
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	65 556	63 336
4486	Fastighetsskötsel, Extradibiteringar	11 231	0
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		94 711	89 928

Reparationer

4144	Reparationer el	280 507	1 503
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	0	109 660
4160	Reparation av markytor	5 018	7 319
4190	Reparation, övrigt	150	0
S:a Reparationer		285 675	118 482

Taxebundna utgifter och uppvärmning:

El

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	432 091	478 190
S:a El		432 091	478 190

Vatten

4330	Vatten	76 264	77 906
S:a Vatten		76 264	77 906

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	55 432	54 468
S:a Sophämtning		55 432	54 468

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	28 679	46 814
4460	Kabel-TV	37 468	37 584
S:a Övriga avgifter		66 147	84 398

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	66 904	62 516
S:a Förvaltningsarvoden		66 904	62 516

Övriga driftskostnader

5010	Lokalhyra	1 000	1 000
6100	Kontorsmateriel och trycksaker	946	1 595
6230	Datakommunikation	5 034	3 973
6250	Postbefordran	651	651
6420	Revisionsarvoden	10 788	10 488
6439	Serviceavtal	10 000	0
6552	Konsultkostnader	0	2 400
S:a Övriga driftskostnader		28 419	20 107