

Brf Lövekulle
www.brflovekulle.se

Välkommen till Årsstämman!

ÅRSREDOVISNING 2015

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. 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. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
17. 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 2016.

Ombudet:

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

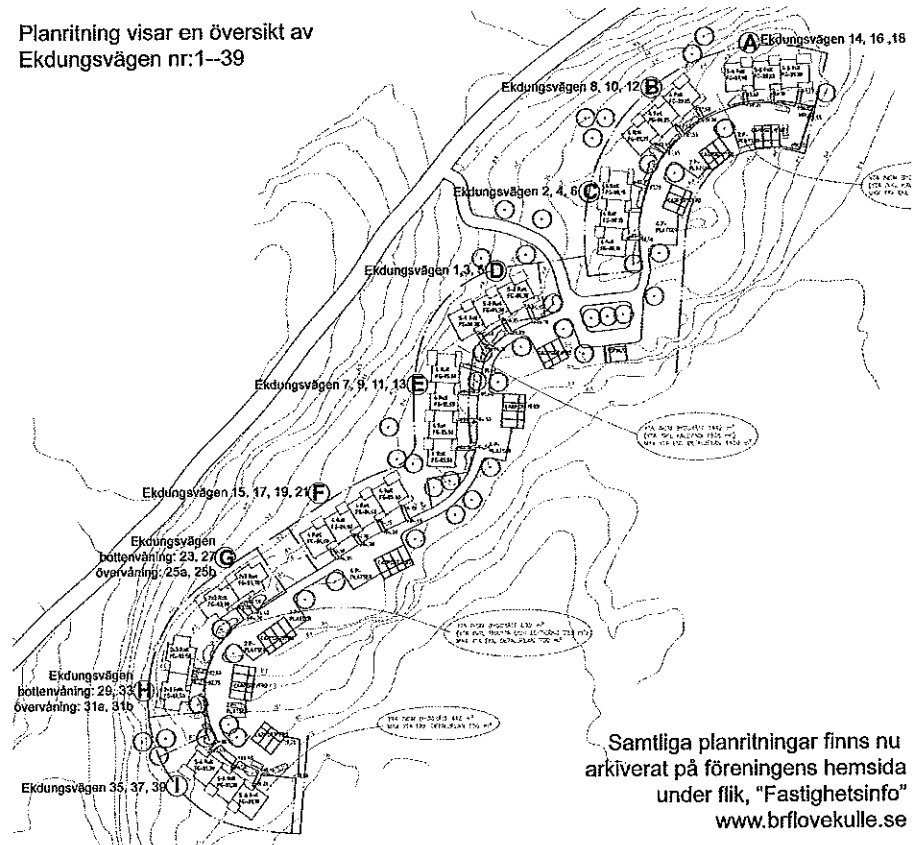
Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____/____ 2016

För Bostadsrättsinnehavare

Lägenhets Nr.

Planritning visar en översikt av
Ekdungsvägen nr:1–39



Samtliga planritningar finns nu
arkiverat på föreningens hemsida
under flik, "Fastighetsinfo"
www.brflövekulle.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövekulle

Org. nr: 769608-6987

ger härmed en årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

BRF Lövekulle



VERKSAMHET

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Fr.o.m. 2015-01-01 höjdes årsavgifterna med 2,5 % och uppgår i genomsnitt till 552 kr/m².
- Fr.o.m 2015-08-01 infördes en utökad sopsortering, uppdraget utförs av Rangsell AB, till en kostnad på ca 30 kr i månaden per hushåll. Denna kostnad tas av föreningen och läggs inte på avgiften.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Föreningen har avtal med HSB Göteborg gällande fastighetsskötsel.

I avtalet ingår ej jourutryckningar och felanmälningar till HSB hanteras därför under kontorstid.

Information om vad bostadsrättsinnehavaren respektive föreningen står för i samband med felanmälan har publicerats på hemsidan för förtydligande.

Underhållet sker löpande, även i år, enligt den underhållsplan som togs fram 2011.

I tillägg till underhållsplan har följande underhåll och reparationer investerats i

- Rensningen av samtliga spisfläktar har utförts under våren 2015. Rensning kommer fortsätta utföras med ett intervall på 5 år och nästa rensning sker år 2020.
- Det har skett en uppdatering av föreningens hemsida för att få utökat stöd för inloggning och dokumenthantering för styrelse\valberedning.
- El- ström-avbrottet, januarimånad efter stormen EGON, krävde att HSB anlitar IMTECH för föreningens räkning.
- Skötseldagar, en på våren och en på hösten, har införts där medlemmarna gemensamt utfört underhåll på föreningens gemensamma utrymmen.

I tillägg till underhållsplan kommer följande punkter att läggas till i år 2016:

- Reparation av stolpar på hus H och G kommer att utföras under våren 2016 pga föruttning\vattenskador.
- Soprummets avrinning av vatten från stupröret bör åtgärdas så att regnvattnet rinner bort ifrån soprummet.

Föreningen har som sagt ett *eget ansvar* för föreningens alla fastigheter sedan 22 oktober 2012.

Föreningen betalar fr.o.m. år 2012 halv fastighetsavgift, vilket vi gör t.o.m. år 2016 med ca 88 000kr/ år. För år 2015 = 88 489 kr.

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 delen även fortsättningsvis placerade i ett fasträntekonto hos HSB Göteborg.

MEDLEMSINFORMATION

2015-04-21 hölls ordinarie föreningsstämma. I stämman deltog 21 st medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

- Föreningen hade vid årets slut 47 st. medlemmar.
- Under året har 5st överlåtelser genomförts.

☺☺ Vid Årsstämman beslutad sammansättning av Styrelsen

Ulrika Bramer	Vice ordförande och firmatecknare (Omvald)
Christina Johansson	Ledamot (Omvald)
Daniel Cronholm	Kassör, konterare och firmatecknare (Omvald)
Greta Wargh Hjelmroth	Suppleant, sekreterare och hemsidans web-administratör (Omvald)
Mikael Källman	Suppleant
Thore Alströmer	Ledamot (Nyvald)
Maria Högman	Ledamot (Nyvald)

Vid stämman avgick:

- Bengt Lindahl
- Inga Byström

Dessa har ersatts av följande medlemmar

- Thore Alströmer
- Maria Högman

Vid Styrelsens konstituerande möte bestämdes rollfördelningen enligt tabellen nedan:

2015 års medlemmar i Styrelsen och respektive ansvarsområde:	
Ulrika Bramer	Ordförande och firmatecknare
Christina Johansson	Vice Ordförande och firmatecknare
Daniel Cronholm	Kassör, konterare och firmatecknare
Maria Högman	Sekreterare
Thore Alströmer	Ledamot och attesterare
Greta Wargh Hjelmroth	Suppleant och hemsidans web-administratör
Mikael Källman	Suppleant och fastighetsansvarig

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- Daniel Cronholm
- Greta Wargh Hjelmroth
- Ulrika Bramer
- Christian Johansson
- Mikael Källman

Revisorer

Revisionen har utförts av en av stämman vald extern revisor.

Valberedning

Omvalda av stämman, Valberedningen består av:

- Lars Björking
- Annika Källgren

Ägarförhållanden, medlemmar

- Föreningen hade vid årets slut 47 st. medlemmar.
- Under året har 3 st överlåtelser genomförts.

Årsstämmans mötesprotokoll och Årsredovisningar

- 2015-04-21 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 2010 - 2015

Post	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	2501	2384	2333	2210	2110	2228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	447	-250	98	-58	114	359
Balansomslutning (tkr)	69916	69843	70176	70339	70601	70284
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	552	539	504	504	504	504
Fond för yttre underhåll	781	882	733	605	491	358

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 av underhållsfond följer antagen underhållsplan och budget.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	155 251
Årets resultat	447 025
	<hr/>
	602 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	250 000
Balanserat resultat	352 276
	<hr/>
	602 276

Brf Lövekulle

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 500 578	2 384 008
Summa rörelseintäkter		2 500 578	2 384 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-867 581	-823 033
Underhållskostnader	Not 3	0	-277 662
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 629	-91 251
Personalkostnader	Not 5	-59 887	-55 000
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-546 720	-546 720
Summa rörelsekostnader		-1 563 817	-1 793 666
Rörelseresultat		936 761	590 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 764	20 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-496 500	-860 389
Summa finansiella poster		-489 736	-840 066
Årets resultat	Not 9	447 025	-249 724

Brf Lövekulle

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	67 368 659	67 915 379
		<u>67 368 659</u>	<u>67 915 379</u>
Summa anläggningstillgångar		67 368 659	67 915 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	0	2 220
Övriga fordringar	Not 12	1 229 548	627 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	167 503	147 562
		<u>1 397 051</u>	<u>777 750</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 150 000	1 150 000
Summa omsättningstillgångar		2 547 051	1 927 750
Summa tillgångar		69 915 710	69 843 129

Brf Lövekulle

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 462 000

37 462 000

Underhållsfond

780 808

882 470

38 242 808

38 344 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

155 251

303 313

Årets resultat

447 025

-249 724

602 276

53 589

Summa eget kapital

38 845 084**38 398 059**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

29 985 250

30 509 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

462 000

302 000

Leverantörsskulder

119 270

108 328

Skatteskulder

175 141

86 652

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

15 400

10 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

313 565

428 590

1 085 376

935 570

Summa skulder

31 070 626**31 445 070**

Summa Eget kapital och skulder

69 915 710**69 843 129**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

31 500 000

31 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Lövekulle

Redovisningsprinciper m.m.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker linjärt över bedömd 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 112 år. Tidigare använd progressiv plan har ändrats och tidigare bedömd nyttjandeperiod (75 år) har förlängts. 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 av 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 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.

Brf Lövekulle

		2015-01-01	2014-01-01
Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 940 592	1 893 312
	Elintäkter	523 158	449 643
	Övriga intäkter	36 828	41 053
		2 500 578	2 384 008
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel	108 448	74 806
	Reparationer	18 344	13 652
	El	456 936	454 059
	Vatten	72 920	71 942
	Sophämtning	49 194	44 635
	Övriga avgifter	76 299	80 215
	Förvaltningsarvoden	60 904	59 336
	Övriga driftskostnader	24 536	24 388
		867 581	823 033
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad utvändigt	0	277 662
		0	277 662
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	88 489	86 652
	Övriga externa kostnader	1 140	4 599
		89 629	91 251
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 000	45 000
	Sociala kostnader	14 887	10 000
		59 887	55 000
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 avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	128	872
	Ränteintäkter skattekonto	284	40
	Övriga ränteintäkter	6 352	19 411
		6 764	20 323
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	496 100	859 338
	Övriga finansiella kostnader	400	1 051
		496 500	860 389
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	447 025	-249 724
	Förslag till avsättning underhållsfond	-250 000	-176 000
	Förslag till disposition underhållsfond	0	277 662
	Resultat efter underhållspåverkan	197 025	-148 062
	Högre avskrivningar pga K2	248 133	279 133
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	445 158	131 071

Brf Lövekulle

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
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	-1 323 769	-801 477			
Årets avskrivningar	-522 292	-522 292			
Utgående avskrivningar	-1 846 061	-1 323 769			
Bokfört värde byggnader	56 155 533	56 677 825			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-170 996	-146 568			
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428			
Utgående avskrivningar	-195 424	-170 996			
Bokfört värde markanläggningar	293 126	317 554			
Bokfört värde mark	10 920 000	10 920 000			
Bokfört värde byggnader och mark	67 368 659	67 915 379			
Taxeringsvärde för Ekdungen 1					
Byggnad - bostäder	23 590 000	24 339 000			
	23 590 000	24 339 000			
Mark - bostäder	8 577 000	8 577 000			
	8 577 000	8 577 000			
Taxeringsvärde totalt	32 167 000	32 916 000			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	0	2 220			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 140 383	625 499			
Skattekonto	87 032	96			
Handkassa	2 133	2 373			
	1 229 548	627 968			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	82 760	74 095			
Upplupna intäkter	84 743	73 467			
	167 503	147 562			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-11-01	2016-01-31	3 mån	0,15%	250 000
HSB Göteborg	2015-12-01	2016-02-29	3 mån	0,25%	900 000
					1 150 000

Brf Lövekulle

Noter	2015-12-31	2014-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 462 000	882 470	303 313	-249 724
Res disp enl. stämmobeslut		-101 662	-148 062	249 724
Årets resultat				447 025
Belopp vid årets slut	37 462 000	780 808	155 251	447 025

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	32750974	0,61%	2016-03-15	10 786 000	231 000
	SE-Banken Bolån	32751024	1,79%	2018-09-28	11 261 250	231 000
	Stadshypotek	212022	0,85%	2017-07-30	8 400 000	0
					30 447 250	462 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 985 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

28 137 250

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

462 000**302 000****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	14 000	10 000
Övriga kortfristiga skulder	1 400	0
	15 400	10 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 134	34 726
Övriga upplupna kostnader	111 555	205 370
Förutbetalda hyror och avgifter	190 876	188 494
	313 565	428 590

Alingsås ____/____ 2016

Ulrika Bramer

Daniel Cronholm

Maria Högman

Thore Alströmer

Christina Johansson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Markus Gustavsson

BoRevison AB, av stämman vald revisor

Till revisorn i Brf Lövekulle

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Lövekulle för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

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 inblandad, 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 ha kunnat påverka årsredovisningen väsentligt om de inte uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enligt ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning av och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande 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 har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysningar i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller om föreningen är att betrakta som en skatteoäkta bostadsrättsförening.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysningar i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som skatteoäkta bostadsförening.
- 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 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 person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Alingsås ____/____ 2016

Brf Lövekulle

Ulrika Bramer
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövekulle

Organisationsnummer 769608-6987

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövekulle för år 2015.

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 revisionsssed. Revisionen har utförts enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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.

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 2015-12-31 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 2015.

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 mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 vår 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 våra uttalanden.

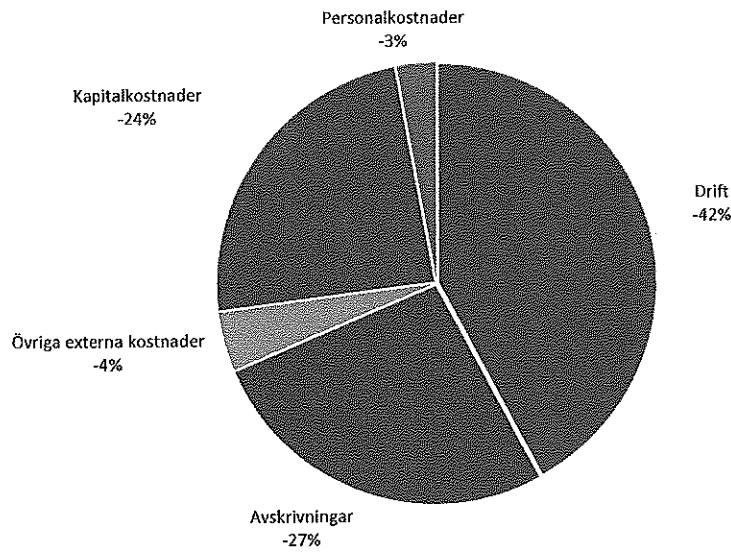
Uttalanden

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

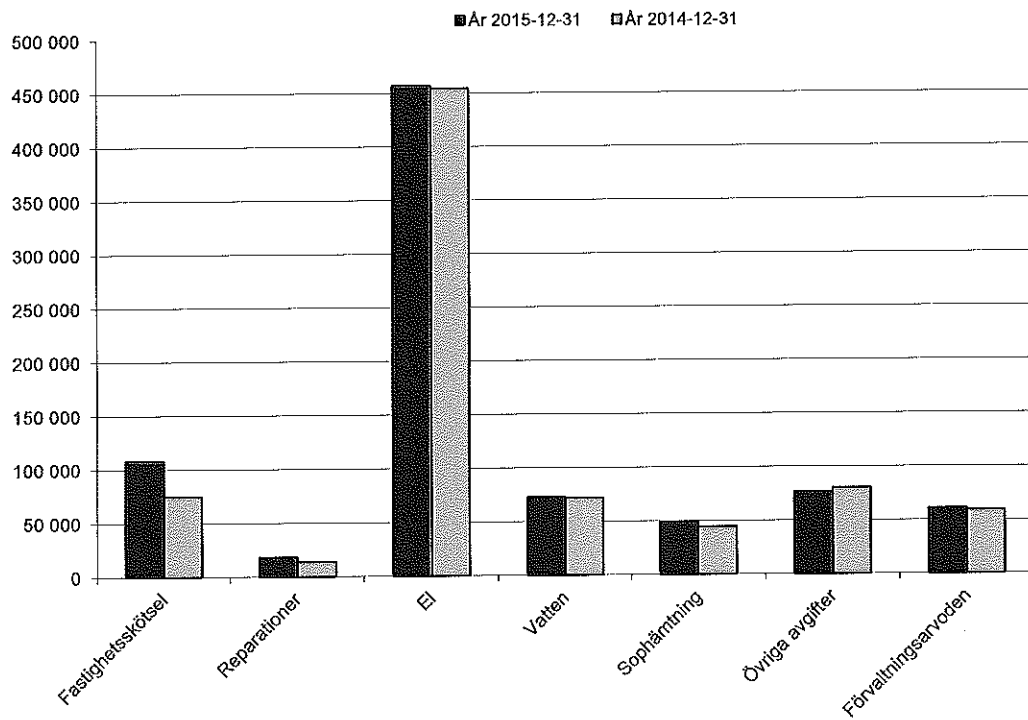
Alingsås ____ / ____ 2016

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av stämman vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



STYRELSEMÖTEN:	
Datum:	Mötet innehöll punkter om:
2015-01-12	Uppföljning Lövekulles bygg, nätuppsättning, rensning av hängrännor, beslut uppgradering hemsida, diskussion kring lån\ränteläge
2015-02-25	Bokslutsmöte HSB
2015-03-03	Uppföljning bokslutsmöte, diskussion webmaster, källsortering, rensning av köksfläktar Ale-sotarna
2015-04-08	Förberedelser inför årsstämma, avstämning ale-sotarna, rangsells sopsortering, omförhandling lån
2015-04-21	Årsstämma – Motioner: Källsortering, se över elpris, gemensam arbetsdag\trivselkommitte mm
2015-04-27	Konstituerande styrelsemöte, rollfördelning i styrelsen, val av firmatecknare, diskussion kring uppföljning av motioner (källsortering, trivseldag, solceller mm)
2015-05-27	Granskning av offerter ang källsortering, bordlägger bergvärme\solcellslösning, diskussion kring friköp av bostadsrätter, uppföljning skötseldag
2015-06-23	Diskussion kring omläggning av banklån, friköp av lägenhet – beslut att styrelsen inte kommer driva denna fråga, beslut att teckna avtal med Rangells för källsortering, diskussion kring nuvarande kompostlösning i föreningen
2015-08-19	Genomgång lån, Stadshypotek, uppföljning kompostfråga, utredning Inspecta\Anticimex avtal, takpannor-HSB, röjning av sly mm – kontakta Alingsås kommun
2015-09-29	Uppföljning källsortering\låsning av soprum, trädgårdskompost-lösning bordläggs till våren 2016, uppföljning lån, kontakt med PEAB angående vattenskada balkongstolpar
2015-11-03	Budgetmöte HSB
2015-11-04	Budgetdiskussion inför 2016, beslut att låsa soprum, uppföljning lån\ränteläget, skötseldag, diskussion kring sänkning av elavgift, utreda låsregister
2015-12-09	Genomgång teknikrum, diskussion kring Hem och Fastighet-offert, beslut sänkning av elavgift under 2016, nya inkassorutiner Intrum Justitia, beslut att se över lösning för bredband\avsläsning elförbrukning

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

Sammanfattning av Styrelsens möten under 2015



- 12st. protokollförda styrelsemöten
- 1st Bokslutsmöte hos HSB med föreningens ekonom.
- 1st Budgetmöte hos HSB med föreningens ekonom.

Påbörjade punkter under årsskiftet 2015 -2016:

Utredning av alternativa\bättre lösningar för kompostering av trädgårdsavfall mm

Brf Lövekulle

Denna specifikation avser not 2 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2015-01-01 **2014-01-01****2015-12-31** **2014-12-31****Not 2****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	10 275	1 021
4030	Sotning	17 438	0
4070	Snörenhållning	7 589	9 488
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	61 727	57 375
4486	Fastighetsskötsel, Extradibiteringar	11 419	6 922
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		108 448	74 806

Reparationer

4110	Reparationer byggnad invändigt	0	3 989
4141	Reparationer, VA/sanitet	0	8 874
4144	Reparationer el	8 568	0
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	9 776	0
4190	Reparation, övrigt	0	789
S:a Reparationer		18 344	13 652

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	456 936	454 059
S:a El		456 936	454 059

Vatten

4330	Vatten	72 920	71 942
S:a Vatten		72 920	71 942

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	49 194	44 635
S:a Sophämtning		49 194	44 635

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	39 295	43 255
4460	Kabel-TV	37 004	36 960
S:a Övriga avgifter		76 299	80 215

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	60 904	59 336
S:a Förvaltningsarvoden		60 904	59 336

Övriga driftskostnader

5010	Lokalhyra	800	0
6100	Kontorsmateriel och trycksaker	1 076	0
6230	Datakommunikation	11 809	11 700
6250	Postbefordran	651	0
6420	Revisionsarvoden	10 200	12 688
S:a Övriga driftskostnader		24 536	24 388