



**Årsredovisning  
2012  
Bostadsrättsföreningen  
Lövekulle**

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen  
Lövekulle**

Org. nr: 769608-6987

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2012-01-01 – 2012-12-31**

# 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 och ekonomiskt hållbart boende i samklang med omgivande natur och en vision om att behålla områdets höga naturvärden.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Förening har för första gången fullt eget ansvar för föreningens alla fastigheter efter den förlängda garantiden löpte ut den 22 oktober 2012.

I samband med att den förlängda garantiden löpte ut utfördes dels en garantibesiktning för att släcka ned kvarstående punkter från föregående besiktning och dels utfördes en okulär besiktning och fuktindikering av fem kryppgrunder samt en plintgrund av Anticimex på uppdrag av styrelsen. Inga allvarligare brister påvisades och endast en punkt kvarstår och det gäller bättringsmålning. Regleringen kommer att ske genom ett avtal mellan PEAB där vi under en begränsad tidsperiod (ca 24 månader) har ett inestående belopp att utnyttja efter egen vilja.

Under året har ett boende haft problem med att en spishäll felaktigt gått igång. Lyckligtvis skedde ingen allvarligare olycka. Funktionsfelet med hällen av märket Bosch/Siemens visade sig bero på ett produktionsfel och föreningens samtliga medlemmar informerades och ombads kontrollera om de hade den felaktiga hällen. Inga ytterligare förekomster av den felaktiga hällen har rapporterats till styrelsen.

Styrelsen har beslutat att köpa in ett farthinder för att utvärdera om det skulle kunna avhjälpa problemen med att utomståendes håller en för hög hastighet i området.

En rötskada har upptäckts i ett av föreningens trapphus. Skadan kommer att åtgärdas av HSB under 2013.

Föreningen har under hösten fått ett föreläggande från Alingsås kommun om att inkomma med en kompletterande radonmätning för säsongen 2012. Dosor och information har delats ut till berörda boenden.

Under 2011 påbörjades ett arbete med att undersöka möjligheten och kostnader för att bygga cykelförråd i området. På grund av alltför stora kostnader relaterade för en byggnation har sittande styrelse valt att bordlägga ärendet tills vidare.

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.

Under året har följande avgått från styrelsen:

- Anna Pilhall
- Anders Sund

Dessa har ersatts av följande medlemmar:

- Mia Johansson
- Greta Wargh Hjelmroth

*Övrigt;*

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| • 2012- 01-17 | Styrelsemöte                |
| • 2012-02-21  | Styrelsemöte                |
| • 2012-03-27  | Styrelsemöte                |
| • 2012-04-23  | Föreningsstämma             |
| • 2012-05-03  | Konstituerande Styrelsemöte |
| • 2012-06-04  | Styrelsemöte                |
| • 2012-08-14  | Styrelsemöte                |
| • 2012-09-17  | Styrelsemöte                |
| • 2012-10-22  | Styrelsemöte                |
| • 2012-11-19  | Styrelsemöte                |

Föreningen betalar fr o m år 2012 halv fastighetsavgift.

*1/11*

## **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**

Avtalet med HSB gällande fastighetsskötsel har förlängts.

Underhållet sker löpande enligt den underhållsplan som togs fram under 2011. Inga stora planerade underhållspunkter har utförts under det gångna året.

I tillägg till underhållsplan har följande betydande underhåll och reparationer utförts.

Isolering av utomhusarmaturen (lyktstolparna) i området har under året utförts av HSB. Förhoppningen är att avhjälpa de återkommande problemen med att jordfelsbrytaren utlöser vid fuktig och hårt väder.

Vändplanen vid Ekdungsvägen 39 har fyllts och asfalterats. Lagningen har utförts av Falks Entreprenad.

HSB har utfört en okulär besiktning vår och höst av föreningens samtliga tak för att upptäcka problem med trasiga och potentiellt farliga takpannor. *Mg*

## **FÖRENINGSFRÅGOR**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-23.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 48 st medlemmar.

Under året har st 2 överlåtelser genomförts.

### **Vid stämman beslutad sammansättning av styrelsen**

Till ledamöter bestämdes Niklas Pettersson(omvald), Greta Wargh Hjelmroth(ny), Ann-Christin Hagberg(omvald), Sebastian Pettersson (omvald), Mia Johansson(ny)  
Till suppleanter: Daniel Cronholm(omvald) och Per Axell(omvald).

### **Med roller enligt:**

Ann-Christin Hagberg	Ordförande	
Niklas Pettersson	Vice ordförande	
Sebastian Pettersson	Ledamot/Sekreterare	
Mia Johansson	Ledamot	Avgick okt-12
Greta Wargh Hjelmroth	Ledamot/Kassör	
Daniel Cronholm	Suppleant	
Per Axell	Suppleant	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Christin Hagberg, Niklas Pettersson, Sebastian Pettersson, Daniel Cronholm samt Per Axell.

Nya styrelsen har under året hållit 9 st styrelsemöten. Till firmatecknare utsågs Ann-Christine Hagberg, Niklas Pettersson och Greta Warg 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.

*MA*

## EKONOMI

### Resultat och ställning för föreningen 2009 - 2012

Post	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	2210	2110	2228	2235
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-58	114	359	339
Balansomslutning (tkr)	70339	70601	70284	70003
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	504	504	504	504
Fond för yttre underhåll	605	491	358	246

#### Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret uppgår avgifterna i genomsnitt till 504 kr/m<sup>2</sup>.

Medlemmarna i föreningen har debiterats en elavgift på 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. 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	- 57 884
	<hr/>
	482 324

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	135 000
Disposition ur underhållsfond	- 7 000
Balanserat resultat	354 324
	<hr/>
	482 324

## Brf Lövekulle

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 209 854</b>	<b>2 110 057</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-980 547	-897 063
Planerat underhåll		-7 000	-48 666
Fastighetsskatt/avgift		-83 955	0
Avskrivningar	Not 3	-158 587	-149 587
Summa fastighetskostnader		<u>-1 230 089</u>	<u>-1 095 316</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>979 765</b>	<b>1 014 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	32 886	18 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 070 535	-918 711
Summa finansiella poster		<u>-1 037 649</u>	<u>-900 421</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 884</b>	<b>114 320</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-135 000	-132 000
Extra avsättning underhållsfond		0	-30 986
Disposition underhållsfond		7 000	48 666
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-128 000</u>	<u>-114 320</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-185 884</b>	<b>0</b>

M

## Brf Lövekulle

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	57 388 276	57 522 435
Mark		10 920 000	10 920 000
Markanläggningar	Not 7	<u>366 410</u>	<u>390 838</u>
		68 674 686	68 833 273
Summa anläggningstillgångar		<u>68 674 686</u>	<u>68 833 273</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		258 212	603 627
Övriga fordringar	Not 8	2 373	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>153 846</u>	<u>161 240</u>
		414 431	767 867
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 250 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 664 431</u>	<u>1 767 867</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>70 339 117</b></u>	<u><b>70 601 140</b></u> <sup>M<sub>A</sub></sup>

## Brf Lövekulle

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	37 462 000	37 462 000
Underhållsfond	605 470	491 150
	<u>38 067 470</u>	<u>37 953 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	540 208	540 208
Årets resultat	-57 884	114 320
	<u>482 324</u>	<u>654 528</u>
Summa eget kapital	<u>38 549 794</u>	<u>38 607 678</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>30 980 250</u>	<u>31 211 250</u>
	30 980 250	31 211 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	231 000	231 000
Skatteskulder	125 942	96 400
Övriga skulder	83 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	Not 15	
	<u>13 799</u>	<u>13 500</u>
	<u>354 377</u>	<u>441 312</u>
	809 073	782 212
Summa skulder	<u>31 789 323</u>	<u>31 993 462</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>70 339 117</u></b>	<b><u>70 601 140</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	31 500 000	31 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

1/4

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,20 % av anskaffningsvärdet.

**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.

**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.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 000	42 800
Sociala kostnader	13 799	13 500
	<u>57 799</u>	<u>56 300</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

214

## Brf Lövekulle

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 769 628	1 622 159
Elintäkter	440 174	467 217
Övriga intäkter	52	20 681
	<b>2 209 854</b>	<b>2 110 057</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	57 799	56 300
Fastighetskötsel	70 310	49 353
Snörenhållning	14 182	7 644
Reparationer	10 841	11 054
El	575 067	542 550
Vatten	64 625	63 164
Sophämtning	44 635	43 173
Fastighetsförsäkring och kabel-TV	65 825	47 207
Förvaltningsarvoden	56 543	55 120
Övriga driftskostnader	20 721	21 498
	<b>980 547</b>	<b>897 063</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	117 000	108 000
Markanläggningar	24 428	24 428
Bredband	17 159	17 159
	<b>158 587</b>	<b>149 587</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 979	4 454
Övriga ränteintäkter	30 907	13 836
	<b>32 886</b>	<b>18 290</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 070 215	963 370
Erhållna räntebidrag	0	-45 109
Övriga finansiella kostnader	320	450
	<b>1 070 535</b>	<b>918 711</b>

## Brf Lövekulle

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	57 830 000			
Årets investeringar : Bredband	0	171 594			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	58 001 594			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-479 159	-354 000			
Årets avskrivning:Byggnader	-117 000	-108 000			
Årets avskrivningar: Bredband	-17 159	-17 159			
Utgående avskrivningar	-613 318	-479 159			
<b>Bokfört värde</b>	<b>57 388 276</b>	<b>57 522 435</b>			
Taxeringsvärde för Ekdungen 1					
Byggnad - bostäder	24 139 000	22 454 000			
	24 139 000	22 454 000			
Mark - bostäder	8 500 000	8 500 000			
	8 500 000	8 500 000			
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>32 639 000</b>	<b>30 954 000</b>			
<b>Not 7 Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 712	-73 284			
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428			
Utgående avskrivningar	-122 140	-97 712			
<b>Bokfört värde</b>	<b>366 410</b>	<b>390 838</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Handkassa	2 373	3 000			
	2 373	3 000			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	56 286	53 029			
Upplupna intäkter	97 560	108 211			
	153 846	161 240			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-12-01	2013-02-28	3 mån	2,50%	1 000 000
HSB Göteborg	2012-10-25	2013-01-31	3 mån	2,40%	250 000
					1 250 000

## Brf Lövekulle

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 462 000	491 150	540 208	114 320
Vinstdisp enl. stämmobeslut		114 320	0	-114 320
Årets resultat				-57 884
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>37 462 000</b>	<b>605 470</b>	<b>540 208</b>	<b>-57 884</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32750974	2,95%	2013-02-21	11 261 250	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
				31 211 250	231 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 980 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 056 250

**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 **13 799** **13 500**  
**13 799** **13 500**

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

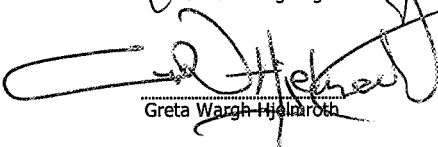
Upplupna räntekostnader 30 854 30 877  
Övriga upplupna kostnader 166 731 246 658  
Förutbetalda hyror och avgifter 156 792 163 777  
**354 377** **441 312**

Alingsås 12/3 2013

  
Ann-Christin Hagberg

  
Niklas Pettersson

  
Mia Johansson

  
Greta Wargh-Hjelmroth

  
Sebastian Pettersson

Min revisionsberättelse har 13-03-18 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 2012.

##### *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 vår revision. 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 2012-12-31 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 vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lövekulle för 2012.

##### *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. 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.

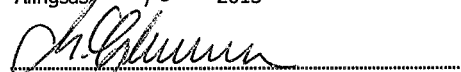
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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.

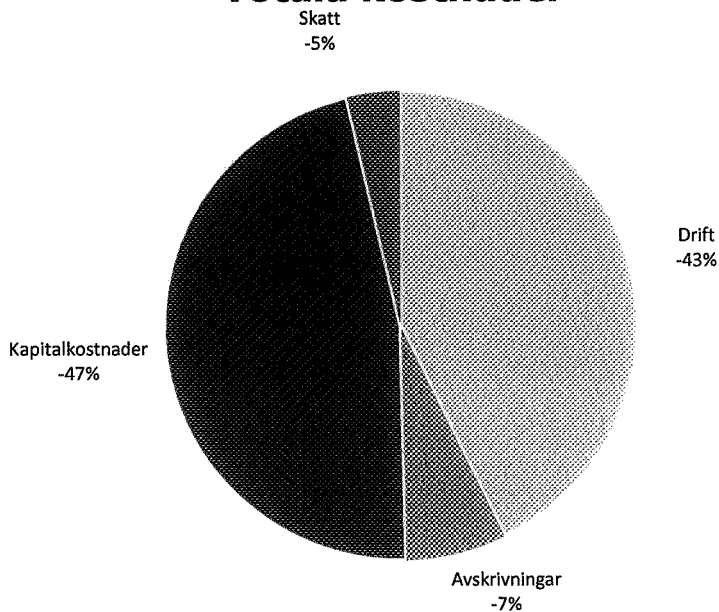
Alingsås, 18/3 2013



Markus Gustavsson  
Av stämman vald extern revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

