

Välkommen till Årsstämman!

# ÅRSREDOVISNING 2014

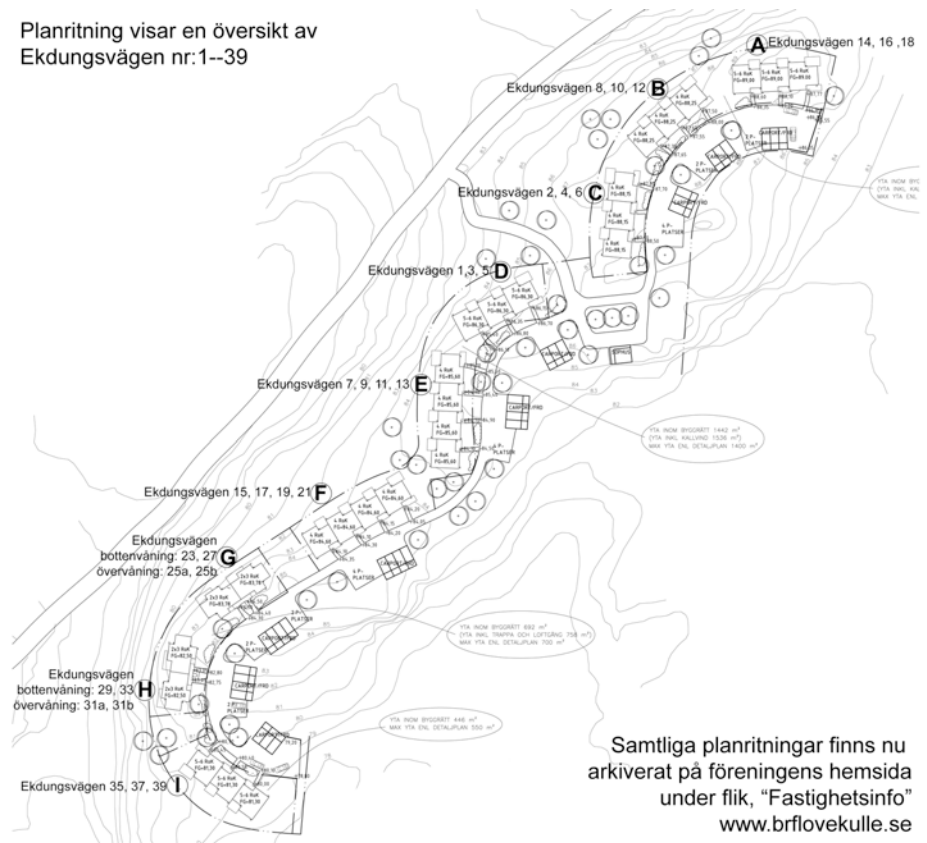
## MÅL OCH VISIONER

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

Planritning visar en översikt av  
Ekdungsvägen nr: 1--39



Samtliga planritningar finns nu  
arkiverat på föreningens hemsida  
under flik, "Fastighetsinfo"  
[www.brflövekulle.se](http://www.brflövekulle.se)

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövekulle

Org. nr: 769608-6987  
ger härmed en årsredovisning för föreningens verksamhet  
under räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

# 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

- Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2014-01-01 och uppgick i genomsnitt till 539 kr/m<sup>2</sup>
- Fr.o.m. 2015-01-01 höjdes årsavgifterna med 2,5 % och uppgår i genomsnitt till 552 kr/m<sup>2</sup>.

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Avtalet med HSB gällande fastighetsskötsel har förlängts.  
Rensning av hängrännorna, på fasadernas entré- sida ingår i avtalet 1 ggr/ år  
Underhållet sker löpande, även i år, enligt den underhållsplan som togs fram  
2011.

- Carportarna, samt teknik- och sophuset är fackmässigt underhållna och målade av *Måleri och Fastighetsskötsel – Denis*.

### I tillägg till underhållsplan har följande underhåll och reparationer investerats i

- Investering i föreningens yttre fasader, längst upp vid vinden - mellan fasadvägg och tak, har försetts med metallnät, i samband med detta har en del plank bytts ut av *Lövekulle Bygg*.



Exempel på föreningens arkitektritning av Husfasad C.  
Ekdungsvägen 2, 4 och 6 (4 r o k)

Föreningens arkitektritningar, finns numera publicerade på föreningens hemsida, under flik: ”Fastighetsinfo”

### I tillägg till underhållsplan kommer följande punkter att läggas till i år 2015:

- Styrelsen beslutar att föreningen gör en investering av föreningens hemsida med uppdatering av program till nyaste versionen under våren.
- El- ström-avbrottet, januarimånad efter stormen EGON, krävde att HSB anlitar IMTECH för föreningens räkning.



- Rensningen av samtliga spisfläktar kommer att göras under våren, med intervall på 5år. Nästa rensning sker alltså år: 2020, 2025, 2030 ...

Föreningens samtliga carportar är nu underhållna och målade enligt fackmannamässiga bestämmelser. MFD "Måleri & Fastighetsskötsel – Denis" utförde arbetet

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 2014 = 88 000 kr.

BRF Lövekulles logga är godkänd av styrelsen . Loggan ses längst upp till höger på denna sida.

Kommunen förlänger cykelbanan, vägen breddas och trafiksäkras - strax utanför vårt bostadsområde. Många års styrelsearbete med ansökningar till Tekniska Nämnden + ansökningar från föreningar runt omkring har äntligen gett resultat!

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



2014-05-07 hölls ordinarie föreningsstämma. I stämman deltog 16 st medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

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

### **Vid Årsstämman beslutad sammansättning av Styrelsen**

Bengt Lindahl	Ordförande
Ulrika Bramer	Ny styrelseledamot
Daniel Cronholm	Kassör (omvald)
Inga Byström	Suppleant (omvald)
Greta Wargh Hjelmroth	Sekreterare (omvald)
Christina Johansson	Ny styrelseledamot.
Mikael Källman	Ny styrelsesuppleant

### Vid stämman avgick:

- Per Axell
- Lars Olsson Mauritzon

### **Under året har följande avgått från styrelsen:**

- Ann-Christin Hagberg

### **Dessa har ersatts av följande medlemmar**

- Ulrika Bramer
- Christina Johansson
- Mikael Källman

### **Vid Styrelsens konstituerande möte bestämdes rollfördelningen enligt tabellen nedan:**

#### **2014 års medlemmar i Styrelsen och respektive ansvarsområde:**

Bengt Lindahl	Ordförande, fastighetsansvarig och firmatecknare
Ulrika Bramer	Vice Ordförande och firmatecknare
Daniel Cronholm	Kassör, konterare och firmatecknare
Inga Byström	Suppleant och attesterare
Greta Wargh Hjelmroth	Sekreterare och hemsidans web-administratör
Christina Johansson	Ledamot
Mikael Källman	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- Daniel Cronholm
- Greta Wargh Hjelmroth
- Bengt Lindahl.
- Inga Byström

### Revisorer

Revisionen har utförts av en av stämman vald extern revisor.

### Valberedning

Omvalda av stämman, Valberedningen består av:

- Lars Björking
- Maria Högman
- Annika Källgren

### Ägarförhållanden, medlemmar

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

### Årsstämmans mötesprotokoll och Årsredovisningar

- 2014-05-07 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 2009 - 2014

Post	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	2384	2333	2210	2110	2228	2235
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-250	98	-58	114	359	339
Balansomslutning (tkr)	69843	70176	70339	70601	70284	70003
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	539	504	504	504	504	504
Fond för yttre underhåll	882	733	605	491	358	246

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. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	303 313
<u>Årets resultat</u>	<u>-249 724</u>
	53 589

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	176 000
Disposition ur underhållsfond	-277 662
<u>Balanserat resultat</u>	<u>155 251</u>
	53 589

**Brf Lövekulle**

		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 384 008	2 332 706
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 384 008</b>	<b>2 332 706</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-823 033	-933 439
Underhållskostnader	Not 3	-277 662	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 251	-93 130
Personalkostnader	Not 5	-55 000	-58 300
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-546 720	-212 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 793 666</b>	<b>-1 297 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>590 342</b>	<b>1 035 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 323	27 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-860 389	-964 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-840 066</b>	<b>-937 261</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>-249 724</b>	<b>97 989</b>

**Brf Lövekulle****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	67 915 379	68 462 099
	<u>67 915 379</u>	<u>68 462 099</u>

Summa anläggningstillgångar

<b>67 915 379</b>	<b>68 462 099</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11	2 220	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 12	627 968	389 482
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	147 562	175 163
--------	---------	---------

<u>777 750</u>	<u>564 645</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Not 14	1 150 000	1 150 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<b>1 927 750</b>	<b>1 714 645</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>69 843 129</b>	<b>70 176 744</b>
-------------------	-------------------

**Brf Lövekulle****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

37 462 000 37 462 000

Fond för yttre underhåll

882 470 733 470

38 344 470 38 195 470*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

303 313 354 324

Årets resultat

-249 724 97 989

53 589 452 313

Summa eget kapital

**38 398 059** **38 647 783****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16 30 509 500 30 749 250

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17 302 000 231 000

Leverantörsskulder

108 328 104 528

Skatteskulder

86 652 86 191

Övriga skulder

Not 18 10 000 13 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 428 590 344 192

935 570 779 711

Summa skulder

**31 445 070** **31 528 961****Summa Eget kapital och skulder****69 843 129 70 176 744****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

31 500 000 31 500 000

**Ansvarsförbindelser****Inga****Inga**

## Brf Lövekulle

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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 113 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 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 ränteutgifter bedöms vara hänförlig atill 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	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 893 312	1 769 628
Elintäkter	449 643	548 253
Övriga intäkter	41 053	14 825
	<b>2 384 008</b>	<b>2 332 706</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	74 806	67 753
Reparationer	13 652	30 351
El	454 059	562 268
Vatten	71 942	66 834
Sophämtning	44 635	44 635
Övriga avgifter	80 215	68 411
Förvaltningsarvoden	59 336	59 152
Övriga driftskostnader	24 388	34 035
	<b>823 033</b>	<b>933 439</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Byggnad utvändigt	277 662	0
	<b>277 662</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	86 652	86 191
Övriga externa kostnader	4 599	6 939
	<b>91 251</b>	<b>93 130</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 000	44 500
Sociala kostnader	10 000	13 800
	<b>55 000</b>	<b>58 300</b>
<b>Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	522 292	188 159
Markanläggningar	24 428	24 428
	<b>546 720</b>	<b>212 587</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	872	803
Ränteintäkter skattekonto	40	56
Övriga ränteintäkter	19 411	26 564
	<b>20 323</b>	<b>27 423</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	859 338	964 344
Övriga finansiella kostnader	1 051	340
	<b>860 389</b>	<b>964 684</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-249 724</b>	<b>97 989</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-176 000	-149 000
Förslag till disposition underhållsfond	277 662	0
Resultat efter underhållspåverkan	-148 062	-51 011
Högre avskrivningar pga K2	279 133	0
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	131 071	-51 011

## Brf Lövekulle

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	58 001 594			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	58 001 594			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-801 477	-613 318			
Årets avskrivningar	-522 292	-188 159			
Utgående avskrivningar	-1 323 769	-801 477			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>56 677 825</b>	<b>57 200 117</b>			
<b>Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-146 568	-122 140			
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428			
Utgående avskrivningar	-170 996	-146 568			
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>317 554</b>	<b>341 982</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>10 920 000</b>	<b>10 920 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>67 915 379</b>	<b>68 462 099</b>			
Taxeringsvärde för Ekdungen 1					
Byggnad - bostäder	24 339 000	24 339 000			
	24 339 000	24 339 000			
Mark - bostäder	8 577 000	8 577 000			
	8 577 000	8 577 000			
Taxeringsvärde totalt	<b>32 916 000</b>	<b>32 916 000</b>			
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	2 220	0			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	625 499	387 053			
Skattekonto	96	56			
Handkassa	2 373	2 373			
	<b>627 968</b>	<b>389 482</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	74 095	59 440			
Upplupna intäkter	73 467	115 723			
	<b>147 562</b>	<b>175 163</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-11-01	2015-01-31	3 mån	1,00%	250 000
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	900 000
					<b>1 150 000</b>

## Brf Lövekulle

Noter	2014-12-31		2013-12-31		
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	37 462 000	733 470	354 324	97 989	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		149 000	-51 011	-97 989	
Årets resultat				-249 724	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>37 462 000</b>	<b>882 470</b>	<b>303 313</b>	<b>-249 724</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32750974	1,69%	2015-02-28	10 919 250	71 000
SE-Banken Bolån	32751024	1,79%	2018-09-28	11 492 250	231 000
Stadshypotek	909687	3,43%	2015-07-30	8 400 000	0
				30 811 500	302 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>30 509 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 301 500
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>302 000</b>	<b>231 000</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				10 000	13 800
				<b>10 000</b>	<b>13 800</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				34 726	38 512
Övriga upplupna kostnader				205 370	123 838
Förutbetalda hyror och avgifter				188 494	181 842
				<b>428 590</b>	<b>344 192</b>

Alingsås 25/2 2015


Bengt Lirådahl



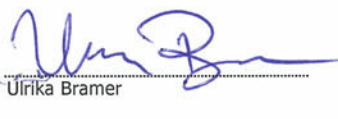
Christina Johansson



Daniel Cronholm



Greta Wargh Hjelmroth



Ulrika Bramer

Vår revisionsberättelse har 15-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Markus Gustavsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd 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 2014.

##### *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. 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.

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

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 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 vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lövekulle för 2014.

##### *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 min 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 vi 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 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.

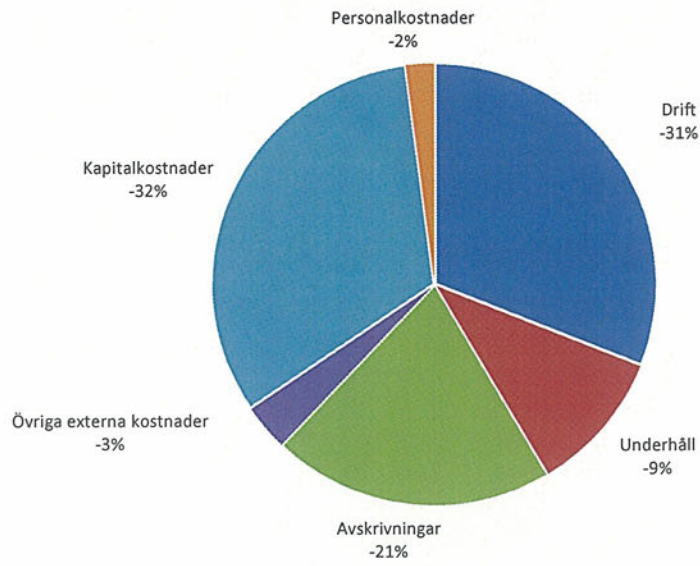
Alingsås 2015 2015



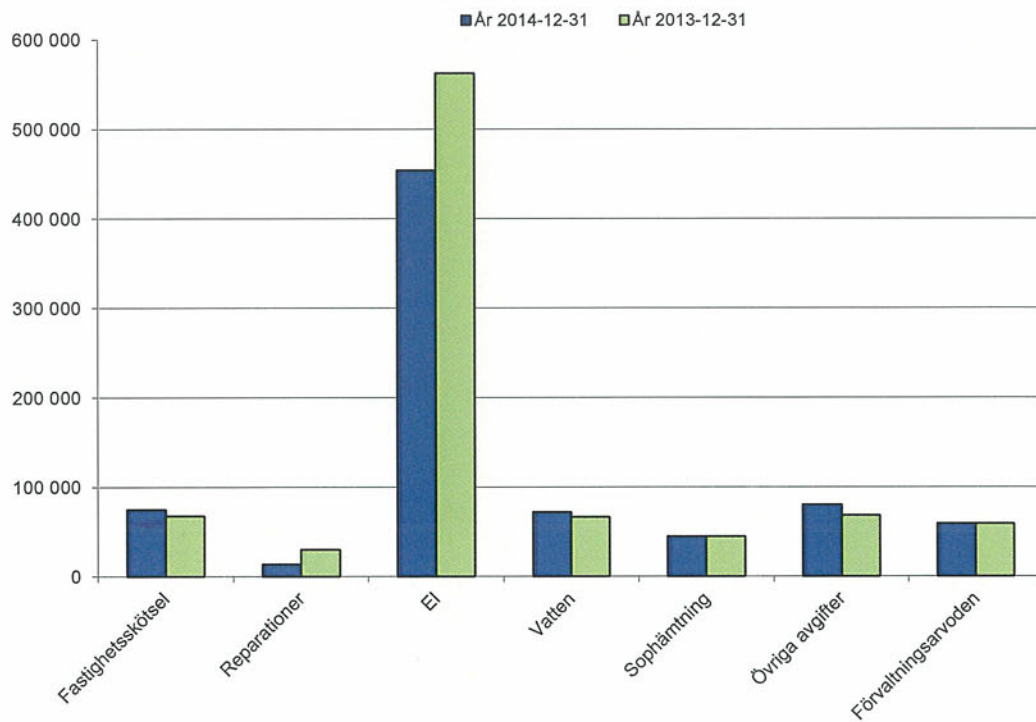
Markus Gustavsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## ÖVRIG INFORMATION

Då föreningen ska underhålla fasaderna år 2018. Kan det vara viktigt att spara dessa minnesanteckningar på offerter mm. och vad vi fick lära oss under resan gång. ... kan vara bra att kunna gå tillbaka till i framtiden:

### STYRELSEMÖTEN:

<b>Datum:</b>	<b>Mötet innehöll punkter om:</b>
2014-01-13	Skrivelse till TN, cykelbanan. Förv.berättelse 2013
2014-02-10	Planering inför årsstämman/ föreningsstämman
2014-04-07	BokslutsMöte med HSB-Lisbeth 2014-03-17. mm
2014-05-07	Föreningsstämma på Hjortgården
2014-05-13	Konstituerande Styrelsemöte
2014-05-26	Sänkning av amorteringen, offertarbete ang måla carport mm.
2014-06-10	Lånen. MFD får uppdraget att måla carportarna.
2014-09-23	Utvärdering av MFD –målning av carportarna mm.
2014-11-13	Budgetmöte HSB 2014-10-30. Taktvätt. Källsortering. Brandsäkra genom att rengöra köksfläktar. Info kommer.
2015-01-12	Uppföljning av LövekulleByggs arbete, Rensning av köksfläktarna, Källsorterinen, Godkänner uppgradering Hemsidan, Lån Ränsteändr.dag 28/2, Webmaster ingå i Styrelse som en egen post. Förvaltningsberättelsen. Årsstämma på Mjörnvallen.
2015-02-25	BokslutsMöte med HSB Lisbeth
2015-03-03	Uppföljning BokslutsMöte, webmaster, källsort, köksfläktarna, planera Årsstämman.

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

### Sammanfattning av Styrelsens möten under 2014



- 12st. protokollförda styrelsemöten
- 2st Bokslutsmöte hos HSB med föreningens ekonom.
- 1st Budgetmöte hos HSB med föreningens ekonom.

### Påbörjade punkter under årsskiftet 2014 -2015:

För att föreningen ska ha ett bra underlag att grunda beslut på fortsätter styrelsen att undersöka följande punkter:

Föreningens möjligheter att få utökad källsortering och vad det i så fall kommer att kosta. Styrelsen återkommer.

Ur brandsäkerhetssynpunkt har styrelsen beslutat att rensning av spisfläkt ska läggas in som en fast punkt i föreningens "Underhållsplan" med en 5års- intervall att samtliga köksfläktar rensas. "Alesotarna AB" har fått detta uppdraget. Första rensningen är inplanerad för mars - april 2015. Alesotarna AB kommer att informera alla medlemmar när det blir dags. Styrelsen återkommer om hur arbetet med detta fungerade.

## På 2014 års årsstämma, kom frågan upp om tvätt + borttagning av mossa på Brf:s tak.

Taken har besiktigats då taken har begynnande påväxt av mossa. Styrelsen har under hösten och början av årsskiftet tagit in offertförfrågningar på ovanstående och även undersökt via fristående fackmän om vad vi bör göra.

- **Styrelsen beslutar att föreningen inte behöver tvätta bort mossan från takplattorna på många år framöver!** Då taken är lagda med betong-tak-plattor, är dem tåligare än vad tegel-tak-pannor är och har en livstid på 30 år. Det finns alltså ingen risk att dem sprängs p.g.a. mossbeläggningen vid kyla. Styrelsen lägger detta som en ev. punkt på föreningens "Underhållsplan för år 2018."

### MINNESANTECKNINGAR

- Styrelsen föreslår att om föreningen ändå vill, av estetiska skäl, tvätta taken rent från mossan, att passa på när föreningen enligt Underhållsplan för år 2018 ska måla fasaderna. I samband med detta rekommenderas att först börja underhålla taken sedan måla fasaderna. (*Styrelsen rekommenderar starkt att inte använda högtryckstvätt på föreningens tak och fasader!*) Använd gärna *kemisk rengöring av taken*. Medlet arbetar tillsammans med sol, regn å vind. Under flera år framöver kommer mossan att lossna efterhand från pannorna. Viktigt då att arbeta i förebyggande syfte så att mossan inte täpper igen häng- och stuprör.
- Oavsett om taken ska tvättas eller inte, att kanske lägga något som kallas för "Poly-Net Lövstop"/ liknande i samtliga hängrännor - dessa förhindrar att mossan som faller ner under åren, inte täpper igen varken hängrännor eller stuprör. När mossan (och löv) hamnar på rören torkas dem vid sol, blir lätta och blåses bort med vinden. (+ föreningen sparar stora pengar på att minska antalet inbokningar med rensning av hängrännor + arbetstid i för framtida Styrelser).

Om föreningen beställer ovanstående, så fick sekreterare i dagsläget en offert på följande från *Derome*:

60 st. (2m rör) á 59,00kr/st. = 4 425kr inkl. moms

Obs! Exakt hur många meter föreningen skulle behöva, behöver dock räknas på om det blir aktuellt.

- För mer information om Poly-net lövstop kolla denna länk/ googla andra alternativ: [http://www.leafguard.se/?page\\_id=57](http://www.leafguard.se/?page_id=57)
- Offertter från företag på taktvätt, som kom styrelsen tillhanda, var många. Här listas 2st. företag som kom på mötena, som vi hade bokat in dem med + som verkade veta vad dem pratade om + som tänkte på både säkerhet och miljön + och som gav offerter som vi fick förtroende för:
  - **Special Rengöringar**, kontakt: Sebastian Hansson 0735-16 40 52  
sebastian.h@specialrengoringar.se Pris via offert: 67 500kr inkl. moms.  
[www.specialrengoringar.se](http://www.specialrengoringar.se)
  - **Nordströms Allservice**, kontakt: Fredrik Bengtsson 0730- 31 53 46  
fredrik@nordstromsallservice.se Pris via offert: 59 840kr exkl. moms.  
<http://www.nordstromsallservice.se>
- Några av källorna som styrelsen undersökt är bl.a. kontakt med en arkitekt i GBG, Jan-Olov Zvantesson, utdrag ur artiklar, en ur "Vi i villa" och en av Oskar Esping, som jobbar med betong.