allabrf.se



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.

allabrf.se

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

allabrf.se

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:_____

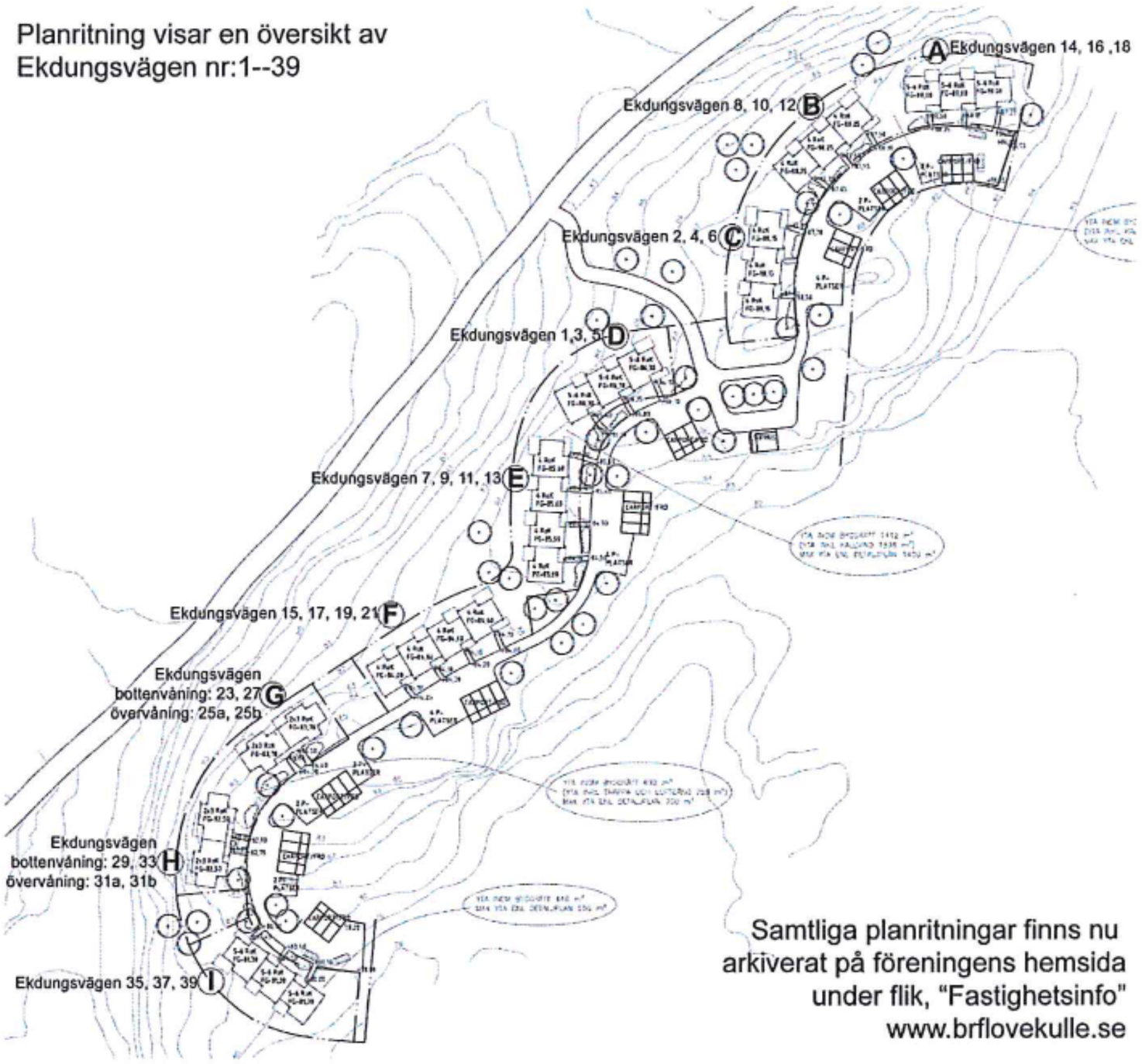
Ort:_____ den____/____ **2018**

_____ _____

För Bostadsrättsinnehavare **Lägenhets Nr.**

allabrf.se

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



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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövekulle

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

2017-01-01 - 2017-12-31

allabrf.se

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 utvändig 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 %.

allabrf.se

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.brflovekulle.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 fastränteko nto 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.

allabrf.se

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

Post	2017	2016	2015	2014	2013	2012
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**

allabrf.se

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
Årets resultat	78 843
	476 821

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	100 000
Balanserat resultat	376 821
	476 821

Org Nr: 769608-6987

Brf Lövekulle

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 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
		38 792 808	38 492 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		397 978	352 276
Årets resultat		78 843	345 702
		476 821	697 978
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
		1 061 016	1 029 956
Summa skulder		**30 017 266**	**30 553 206**
Summa Eget kapital och skulder		**69 286 895**	**69 743 992**

Org Nr: 769608-6987

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
	Förvaltningsarvoden	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
	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**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**546 000**	**462 000**
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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

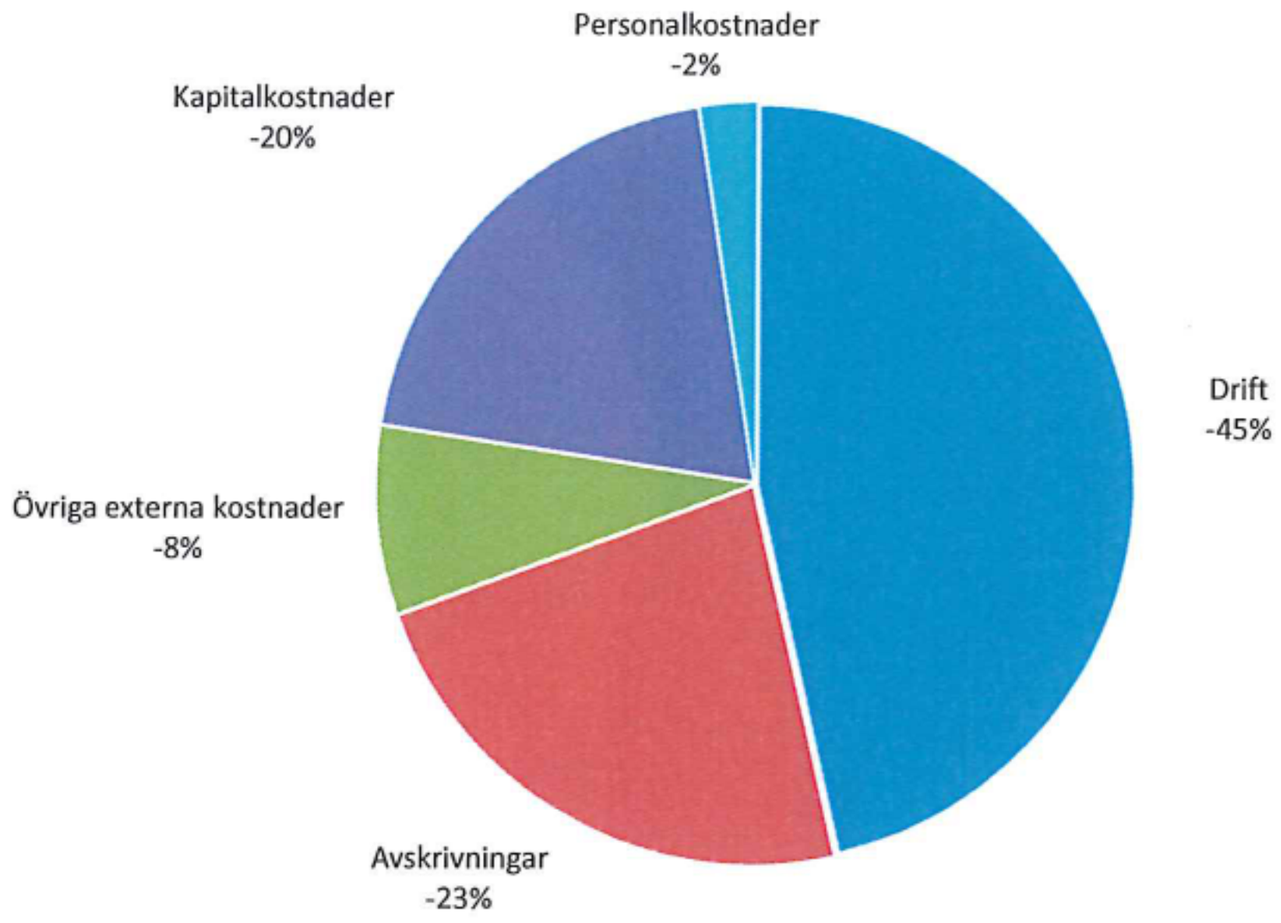
Alingsås den / 2018

.....

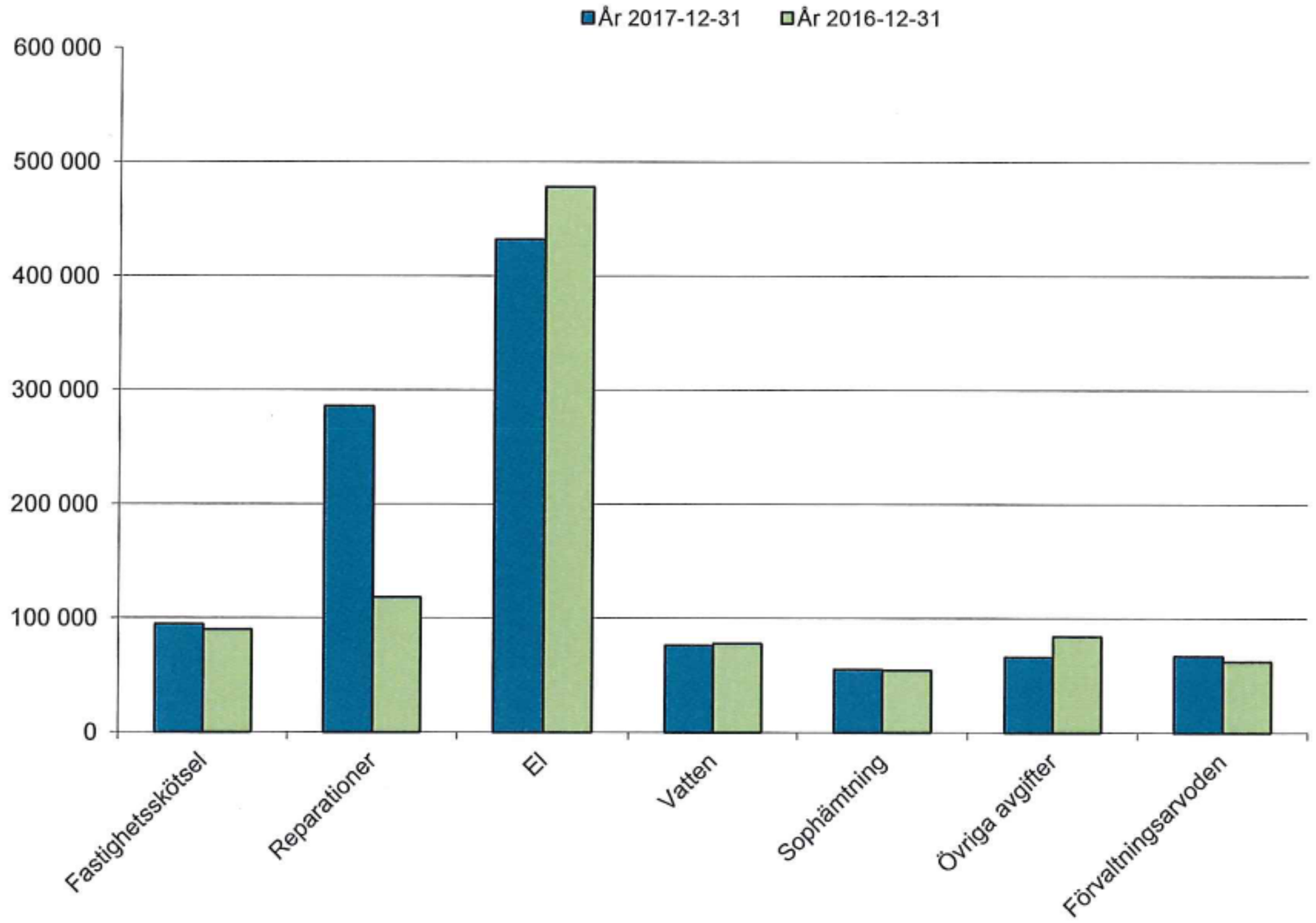
Markus Gustavsson

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.

<u>Påbörjade punkter under årsskiftet 2017 - 2018:</u>

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 revisionssed 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 s k oäkta 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.

Not 3

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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, Extradebiteringar	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**