



Välkommen till Årsstämman!

ÅRSREDOVISNING 2022

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lövekulle med säte i Alingsås org.nr. 769608-6987 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekdungen 1	2002-09-04	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3512
Totalt 31 objekt		3512

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 14 st 4 rok, 9 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Petronella Ekman	Ordförande	2020-07-02
Karin Grund	Ledamot	2017-06-14
Susanne Marlow	Ledamot	2021-07-01
Fredrik Brunnhage	Ledamot	2021-07-01
Olov Sjöbergh	Suppleant	2021-07-01
Christoffer Bremefors	Suppleant	2021-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Marlow, Fredrik Brunnhage.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Karin Grund, Petronella Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: En utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit:Lars Björking (sammanställande) Anna Mowitz och Mona-Lisa Lindahl , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 23 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-06-20. Övertagandet av frånluftsvärmepumparna behandlades .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-21.

Föreningen tog from juni-2022 över ansvaret av frånluftsvärmepumparna i samtliga bostadsrättslägenheter.

Föreningen har tecknat avtal med Elterm gällande underhåll och ev. reparation av frånluftsvärmepumparna.

Föreningen har utfört OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) dec-2022

Föreningen har spolat avloppsledningar i flermfamiljshusen

Har haft 2 välbesökta skötseldagar

Styrelsen har beslutat om att installera laddboxar i alla carportat, föreningen erhåller efter ansökan ett bidrag på 50% av kostnaden, detta görs som en investering och höjer värdet av föreningen.

Föreningen har köpt 2 nya farthinder som orsakade protester då de var för hårda, dessa togs bort och till våren skall nya farthinder sättas upp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Ommålning av hus och carportat har gjorts regelbundet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av värmesystem

Installation av laddboxar

Målning av ytterdörrar

Målning av carportar

Elavtal med Alingsås energi går ut 30/9-2023

Se över kostnader för administrartion och skötsel för att minska våra kostnader i framtiden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	208	236	236	272	245
Skuldsättning, kr/kvm	7 906	8 080	8 219	8 374	8 245
Räntekänslighet, %	13	14	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	151	169	144	157	153
Driftskostnad, kr/kvm	435	393	321	316	309
Årsavgifter, kr/kvm	616	598	598	581	564
Totala intäkter, kr/kvm	759	738	695	728	705
Nettoomsättning, tkr	2 654	2 592	2 439	2 554	2 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	219	202	-2 831	20
Soliditet, %	57	56	56	53	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 462 000	0	0	37 462 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	505 711	0	431 125	936 836
S:a bundet eget kapital, kr	37 967 711	0	431 125	38 398 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 307 417	218 848	-431 125	-1 519 694
Årets resultat, kr	218 848	-218 848	108 295	108 295
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 088 569	0	-322 830	-1 411 399
S:a eget kapital, kr	36 879 142	0	108 295	36 987 437

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 875 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 088 569
Årets resultat, kr	108 295
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 411 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 411 399

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Brf Lövekulle

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 654 123	2 591 526
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 443	0
Summa rörelseintäkter		2 664 566	2 591 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 306 682	-1 171 763
Underhållskostnader	Not 4	-18 875	-63 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 969	-210 197
Personalkostnader	Not 6	-62 500	-62 456
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-529 561	-546 720
Summa rörelsekostnader		-2 137 587	-2 055 074
Rörelseresultat		526 980	536 452
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	183	312
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-418 868	-317 916
Summa finansiella poster		-418 685	-317 604
Årets resultat	Not 10	108 295	218 848

Brf Lövekulle

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 <u>63 558 778</u>	<u>64 088 339</u>
	63 558 778	64 088 339
Summa anläggningstillgångar	63 558 778	64 088 339
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 1 210	1 750
Övriga fordringar	Not 13 1 537 026	1 428 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 <u>204 656</u>	<u>199 403</u>
	1 742 892	1 629 306
Summa omsättningstillgångar	1 742 892	1 629 306
Summa tillgångar	65 301 670	65 717 645

Brf Lövekulle

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 462 000	37 462 000
Underhållsfond	936 836	505 711
	<u>38 398 836</u>	<u>37 967 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 519 694	-1 307 417
Årets resultat	108 295	218 848
	<u>-1 411 399</u>	<u>-1 088 569</u>
Summa eget kapital	36 987 437	36 879 142
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 8 938 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 829 000	28 376 000
Leverantörsskulder	59 224	81 780
Skatteskulder	13 749	9 091
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 474 260	371 632
	<u>19 376 233</u>	<u>28 838 503</u>
Summa skulder	28 314 233	28 838 503
Summa Eget kapital och skulder	65 301 670	65 717 645

Brf Lövekulle**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om 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. Nyttjandeperioden är 110 år.

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.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 163 120	2 100 120
Elintäkter	398 376	398 778
Övriga intäkter	92 627	92 628
	2 654 123	2 591 526
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	10 443	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	135 548	152 097
Reparationer	183 892	21 413
El	401 722	460 134
Vatten	129 706	132 406
Sophämtning	87 286	80 590
Övriga avgifter	148 717	138 642
Förvaltningsarvoden	103 148	146 831
Övriga driftskostnader	116 662	39 650
	1 306 682	1 171 763
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	63 938
VVS	18 875	0
	18 875	63 938
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	216 254	207 724
Övriga externa kostnader	3 715	2 473
	219 969	210 197
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 500	47 500
Sociala kostnader	15 000	14 956
	62 500	62 456
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	505 133	522 292
Markanläggningar	24 428	24 428
	529 561	546 720
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	183	312
	183	312
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	416 463	317 396
Övriga finansiella kostnader	2 405	520
	418 868	317 916
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	108 295	218 848
Avsättning till underhållsfond	-450 000	-350 000
Disposition ur underhållsfond	18 875	63 938
Resultat efter underhållspåverkan	-322 830	-67 214

Brf Lövekulle

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	58 001 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 001 594	58 001 594
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 979 813	-4 457 521
Årets avskrivningar	-505 133	-522 292
Utgående avskrivningar	-5 484 946	-4 979 813
Bokfört värde byggnader	52 516 648	53 021 781
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-341 992	-317 564
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428
Utgående avskrivningar	-366 420	-341 992
Bokfört värde markanläggningar	122 130	146 558
Bokfört värde mark	10 920 000	10 920 000
Bokfört värde byggnader och mark	63 558 778	64 088 339
Taxeringsvärde för Ekdungen 1		
Byggnad - bostäder	42 302 000	40 502 000
	42 302 000	40 502 000
Mark - bostäder	24 100 000	24 870 000
	24 100 000	24 870 000
Taxeringsvärde totalt	66 402 000	65 372 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Brf Lövekulle

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 210	1 750			
	1 210	1 750			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 517 603	1 409 293			
Skattekonto	18 296	16 599			
Övrigt	1 127	2 261			
	1 537 026	1 428 153			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	138 603	130 407			
Upplupna intäkter	66 053	68 996			
	204 656	199 403			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39758257579	2,13%	2025-03-19	9 169 000	231 000
Nordea Hypotek AB	39758292390	2,56%	2023-07-31	7 896 000	336 000
Nordea Hypotek AB	39758304925	3,64%	2023-11-28	10 702 000	0
				27 767 000	567 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					567 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					18 262 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 829 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 938 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 932 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	72 168	16 390			
Övriga upplupna kostnader	193 172	158 932			
Förutbetalda hyror och avgifter	208 920	196 310			
Övriga förutbetalda intäkter	0	0			
	474 260	371 632			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alingsås

Fredrik Brunnhage

Karin Grund

Petronella Ekman

Susanne Marlow

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Eriksson
BoRevision AB



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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Lövekulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRONELLA EKMAN LIDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 21:34:29



FREDRIK BRUNNHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 15:30:05



KARIN GRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 21:50:20



SUSANNE MARLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 14:10:42



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 11:06:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Lövekulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

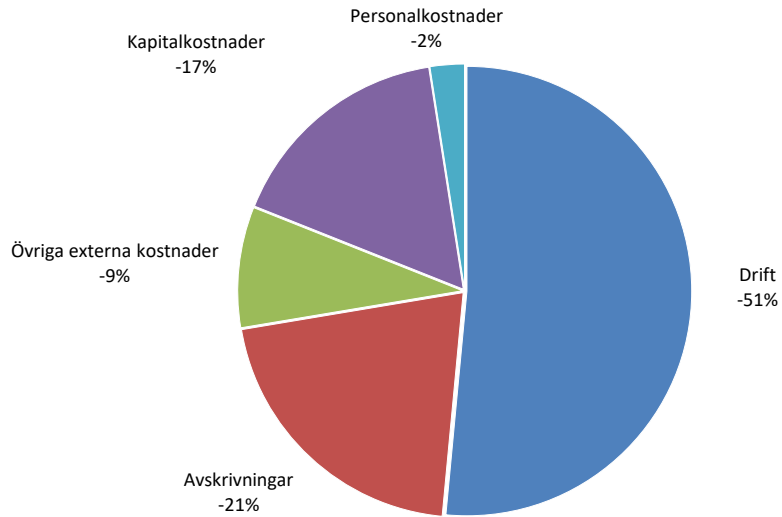
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

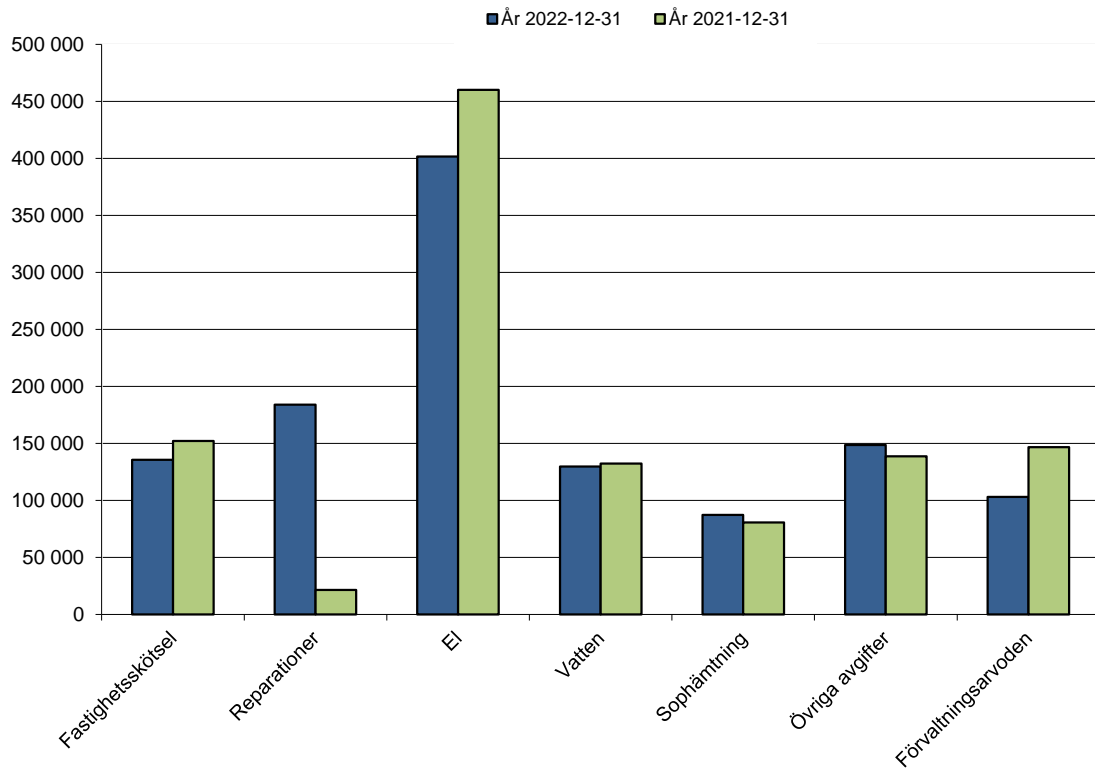
E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 11:07:05



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.