



Styrelsen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm

Org.nr: 737000-1401

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1963 på fastigheten Gethornet 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gethornskroken 3 A-E, 5 A-B och Kaptensgatan 23 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	12	486
2	36	2 082
3	30	2 199
4	6	552
	84	5 319

Lokaler, hyresrätt	2	15
Garage	24	
Parkeringsplatser	53	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-26, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mirjana Persson	ordförande	vald till 2022
Leif Möllerström	vice ordförande	vald till 2021
Jennie Nilsson	sekreterare	vald till 2021
Kerstin Rosenqvist	styrelseledamot	vald till 2021
Bo Moser	ledamot utsedd av HSB Skåne	
Kent Arvidsson	styrelsesuppleant	vald till 2021
Martin Thuvesson	styrelsesuppleant	vald till 2022

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson med Ingemar Nilsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Sven Nackmar och Linda Grankvist med Sven Nackmar som sammankallande.

Under året har Leif Möllerström och Kerstin Rosenqvist varit av föreningen anställda vicevärdar på deltid.

MD

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Spoldax	avloppsspolning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PCB-inventering är utförd år 2009
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2018
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2019

Föreningen tilldelades år 2018 utmärkelsen "Energibesparande åtgärder" för isolering av vind, av HSB Skåne.

I gamla pannrummet, Gethornskroken 3, finns ett motionsrum iordningställt. Rummet är utrustat med bordtennisbord och motionsredskap som boende har möjlighet att använda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 31 augusti 2020 av Leif Möllerström tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Renovering Lövsalen
Spolat och filmat dagvattenledningar
Målat 2 st miljöhus

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Byte fönster utfört år 2004
Ombyggnad av balkonger, inglasning, utfört år 2008
Stambyte med badrumsrenovering utfört år 2012-2013
Installation av porttelefoner utfört år 2015
Tilläggsisolering vind utfört år 2016
Målning utvändig grund, källarfönster och räcke utfört år 2017
Renovering fasadfogar utfört år 2019
Byte fjärrvärmecentral utfört år 2019

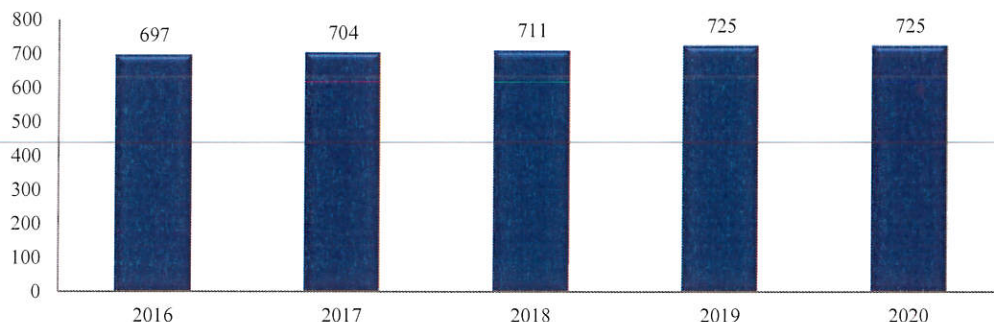
De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Måla källargång
Byte stolpbelysning
Stamspolning lägenheter
Byte tvättmaskiner
Målning takutsprång MD

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 725 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % och avsluta avsättningen till den inre fonden från och med den 1 januari 2021 med anledning av kommande underhåll.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 738 374 kr. Under året har föreningen amorterat 584 813 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	92
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 942	3 935	3 889	3 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	668	267	734	280
Eget kapital, tkr	11 343	10 675	10 408	9 674
Taxeringsvärde, tkr	37 618	37 618	35 599	35 599
-varav byggnad, tkr	28 418	28 418	26 399	26 399
Soliditet	47%	44%	42%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	725	725	711	704
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 207	2 317	2 442	2 561
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	28	30	35	37
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	31%	33%	36%	38%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	21	112	94	75
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	41	73	11	89
Avskrivning/m ² byggnadsyta	88	119	121	121

MD

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 645	0	7 933 486	2 234 864	266 775	10 674 771
Balanseras i ny räkning				266 775	-266 775	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			113 000	-113 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-219 950	219 950		0
Årets resultat					668 126	668 126
Belopp vid årets utgång	239 645	0	7 826 536	2 608 590	668 126	11 342 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 501 640
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-113 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	219 950
Årets resultat	668 126
Summa till stämmans förfogande	3 276 716

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 276 716
-------------------------	-----------

MD

Resultaträkning		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		3 942 205	3 934 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3		22 983	511
Summa rörelseintäkter			3 965 188	3 935 287
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-2 132 871	-2 130 921
Övriga externa kostnader	Not 5		-75 896	-104 397
Underhåll enligt plan	Not 6		-219 950	-389 799
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-269 847	-273 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-469 793	-635 939
Övriga rörelsekostnader	Not 9		0	-183
Summa rörelsekostnader			-3 168 357	-3 534 954
Rörelseresultat			796 831	400 333
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			19 082	24 612
Räntekostnader och liknande resultatposter			-147 787	-158 170
Summa finansiella poster			-128 705	-133 558
Årets resultat			668 126	266 775

Tilläggsupplysning

Årets resultat	668 126	266 775
Reservering till fond för yttre underhåll	-113 000	-600 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	219 950	389 799
Överföring till balanserat resultat	775 076	56 574

MD

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	19 399 333	19 869 126
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 399 333	19 869 126

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	19 399 833	19 869 626
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		-253	-87
Kundfordringar		0	4 600
Avräkningskonto HSB		35 311	15 171
Övriga kortfristiga fordringar		5 086	1 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 696	85 701
Summa kortfristiga fordringar		107 840	107 233

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 600 000	3 600 000
Summa kortfristiga placeringar		3 600 000	3 600 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	1 267 479	663 008
Summa kassa och bank		1 267 479	663 008

Summa omsättningstillgångar

	4 975 320	4 370 241
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	24 375 153	24 239 867
--	------------	------------



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	239 645	239 645
Fond för yttre underhåll	7 826 536	7 933 486
Summa bundet eget kapital	8 066 181	8 173 131

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 608 590	2 234 864
Årets resultat	668 126	266 775
Summa fritt eget kapital	3 276 716	2 501 640

Summa eget kapital

11 342 897	10 674 771
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 864 954	6 211 797
Summa långfristiga skulder		5 864 954	6 211 797

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 873 420	6 111 390
Medlemmarnas inre fond	Not 17	627 578	613 899
Leverantörsskulder		193 801	132 482
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 285	5 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 483	13 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	456 735	476 869
Summa kortfristiga skulder		7 167 302	7 353 299

Summa skulder

13 032 256	13 565 096
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

24 375 153	24 239 867
-------------------	-------------------

MD

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	796 831	400 333
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 793	635 939
	1 266 624	1 036 272
Erhållen ränta	20 202	24 612
Erlagd ränta	-151 955	-158 170
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 134 871	902 714
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 413	-56 017
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 140	-99 757
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 209 425	746 940
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	5 183
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	5 183
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-584 813	-664 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-584 813	-664 875
Årets kassaflöde	624 612	87 248
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 278 179	4 190 931
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	4 902 791	4 278 179
	624 612	87 248

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

MD

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap.5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspiktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

478 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 859 824	3 859 824
	Hysesintäkt lokaler	4 200	4 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	164 718	144 324
	Hysesintäkt övrigt	11 450	17 850
	Avsatt till inre fond	-113 400	-113 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 152	3 373
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 261	18 605
		3 942 205	3 934 776
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	22 983	511
		22 983	511
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-192 445	-169 061
	El	-68 525	-82 350
	Uppvärmning	-492 975	-527 853
	Vatten	-192 012	-184 445
	Renhållning	-111 015	-104 177
	TV, bredband, iptelefoni	-138 026	-114 198
	Obligatoriska besiktningar	-3 400	-41 475
	Förvaltningskostnader	-753 810	-736 663
	Försäkringar	-54 425	-52 478
	Fastighetsskatt	-115 780	-115 780
	Övriga driftskostnader	-10 458	-2 442
		-2 132 871	-2 130 921
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 862	-9 138
	Övriga förvaltningskostnader	-13 892	-15 059
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 148	-31 165
	Föreningsverksamhet	-2 000	-8 000
	Kontorsutrustning och -material	-849	-939
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-17
	Konsulter	-90	-1 965
	Förbrukningsinventarier	0	-7 990
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Stämma och styrelse	-3 855	-3 925
		-75 896	-104 397
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-218 299
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-171 500
	Underhåll övrigt	-219 950	0
		-219 950	-389 799
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 2		
	Arvode till styrelsen	-72 400	-79 075
	Vicevärdsarvode	-107 148	-101 192
	Övriga arvoden	-48 372	-45 653
	Övriga personalkostnader	-7 147	-6 888
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-30 780	-36 906
		-269 847	-273 714

MD



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-469 793	-635 939
	<u>-469 793</u>	<u>-635 939</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-183
	<u>0</u>	<u>-183</u>

MD

Not 10 Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

	Anskaffn.värde	Ack av- och	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	28 210 199	-8 490 116	-469 793	1963-2082	19 250 290
Ursprunglig mark	149 043				149 043
Byggnader	28 359 242	-8 490 116	-469 793		19 399 333

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 210 199	28 210 199
Ingående anskaffningsvärde mark	149 043	149 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 359 242	28 359 242

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 490 116	-7 854 177
Årets avskrivningar byggnader	-469 793	-635 939
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 959 909	-8 490 116

Utgående redovisat värde	19 399 333	19 869 126
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	19 250 290	19 720 083
Redovisade värden mark	149 043	149 043

Fastighetsbeteckning: Gethornet 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	28 000 000	9 200 000	37 200 000	37 200 000
Lokaler		418 000	0	418 000	418 000
		28 418 000	9 200 000	37 618 000	37 618 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 166 500	17 166 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 166 500	17 166 500

Not 11 Inventarier och installationer

Under år 2010 har föreningen köpt in släp för 20 800 kr. Slutavskrivet år 2014.

Under år 2018 har föreningen köpt in en dator och skrivare för 6 479 kr, såld år 2019.

Ingående anskaffningsvärden	40 206	46 685
Årets investeringar	0	-5 183
Årets försäljning, utträngning	0	-1 296
Utgående anskaffningsvärden	40 206	40 206

Ingående avskrivningar	-40 206	-41 502
Årets försäljning, utträngning	0	1 296
Utgående avskrivningar	-40 206	-40 206

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

MD



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	13 737	13 213
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	16 611	0
Upplupna ränteintäkter	2 800	3 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 548	68 568
	67 696	85 701

Not 14 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-05
		3 600 000
		3 600 000

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne	1 267 479	663 008
	1 267 479	663 008

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,20%	2023-08-10	796 625	289 500
Stadshypotek/ Handelsbanken Hässleholm	1,17%	2022-01-30	5 526 577	168 748
Stadshypotek/ Handelsbanken Hässleholm	1,18%	2021-12-01	5 415 172	5 415 172
			11 738 374	5 873 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 864 954**

Nästa års amortering av långfristig skuld 458 248

Lån som ska konverteras inom ett år 5 415 172

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 873 420**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 832 992

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 031 962

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	613 899	680 655
Avsättning	113 400	113 400
Uttag	-99 722	-180 156
	627 578	613 899

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 285	5 285
	5 285	5 285

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	4 020	3 756
Personalens källskatt	4 049	4 049
Arbetsgivaravgifter	1 038	1 038
Övriga kortfristiga skulder	1 376	4 531
	10 483	13 374

MP

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 598	114 089
Upplupna räntekostnader	10 713	14 881
Upplupen revision	10 000	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 235	295 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 189	43 680
	456 735	476 869

Hässleholm 16/2 2021


Mirjana Persson


Jennie Nilsson


Kerstin Rosenqvist


Leif Möllerström


Bo Moser

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-3 - 5



Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lövkullen i Hässleholm, org.nr. 737000-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 5 / 3 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor