



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm (737000-1401) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 54:e verksamhetsår.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen 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 m ²
1	12	486
2	36	2 082
3	30	2 199
4	6	552
	84	5 319
Lokaler, hyresrätt	1	10
Garage	24	
Parkeringsplatser	53	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31, vari 25 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att vicevårdskontoret flyttar tillbaka till Lövsalen och att ha gemensamt kontor tillsammans med HSB Brf Gethornet.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2016

Leif Möllerström	ordförande, vald till stämman 2017
Mirjana Persson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Carina Delcomyn	sekreterare, vald till stämman 2018
Damir Gubeljic	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Göran Jingfors	ledamot utsedd av HSB Skåne

Kent Arvidsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017
Gärd Möllerström	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018



samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Damir Gubeljic suppleant

Marie Fliski

fastighetsförsäkring (fullvärde)

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PCB-inventering är utförd år 2009.

Trivselträffar med bingo, tipsfrågor, julklappsspel och julfest har anordnats för föreningens medlemmar under 2016 tillsammans med Brf Gethornet.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 september av styrelsen. Vid besiktningen framkom vissa brister som åtgärdats under hösten.

14



Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Installation av torkrumsavfuktare.

Reparation av källartrappor.

Renovering av lekplats.

Plåtbeklädnad av skorsten 3 A.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Byte fönster utfört år 2004.

Ombyggnad balkonger utfört år 2008.

Stambyte/badrensrenovering utfört år 2012-2013.

Installation av passér- och porttelefonsystem utfört år 2015.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Omfogning av tegelfogar.

Byte avloppsledningar och dräneringsledningar.

Byte tvättmaskiner.

Byte fjärrvärmecentral.

Målning trapphus.

Målning järnräcken utvändigt.

Målning källarfönster.

Brandskyddsarbete fortsätter.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, anbud intages 2017.

Utöver ovanstående planerar styrelsen för

Isolering av vindar, anbud antaget, arbetet utförs 2017.

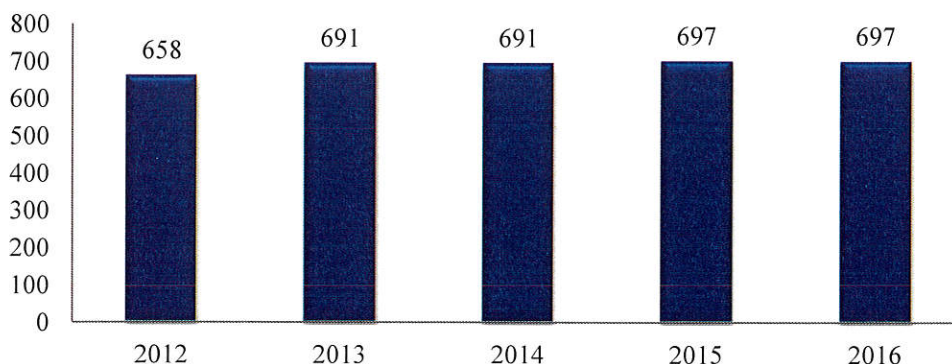
Målning i källare, bättring golv.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 697 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2017-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 258 687 kr. Under året har föreningen amorterat 592 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

GH



Styrelsen har valt att binda räntan på alla lån på olika bindningstider för att minimera riskerna och underlätta den ekonomiska planeringen.

Ett lån har skrivits om under 2016 till betydligt lägre räntesats.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	90
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	91

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 780	3 782	3 750	3 740
Resultat efter finansiella poster, tkr	531	-75	500	124
Eget kapital, tkr	9 394	8 863	8 938	8 439
Taxeringsvärde, tkr	35 599	31 349	31 349	31 349
-varav byggnad, tkr	26 399	24 149	24 149	24 149
Soliditet	37%	36%	35%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	697	697	691	691
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 681	2 792	2 925	3 052
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	44	66	86	80
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	40%	47%	50%	52%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	103	56	53	41
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	26	130	3	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	121	121	122	134

En snittlägenhet på 63 m² kan förenklat sägas vara belånad med 168 900 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 63 m² belöper en månadsavgift om ca 3 700 kr/månad.

AK

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 645	6 947 976	1 750 726	-75 219	8 863 128
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			-75 219	75 219	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		550 000	-550 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-139 781	139 781		0
Årets resultat				531 231	531 231
Belopp vid årets utgång	239 645	7 358 195	1 265 288	531 231	9 394 359

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 675 507
Årets resultat	531 231
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-550 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	139 781
Summa till stämmans förfogande	1 796 519

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 796 519
-------------------------	-----------

94

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 780 349	3 781 508
Övriga rörelseintäkter	2	600	950
Summa rörelseintäkter		3 780 949	3 782 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 045 212	-2 538 233
Övriga externa kostnader	4	-71 075	-87 055
Personalkostnader	5	-267 589	-255 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-646 463	-646 463
Summa rörelsekostnader		-3 030 339	-3 527 721
Rörelseresultat		750 610	254 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 119	19 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 497	-349 345
Summa finansiella poster		-219 378	-329 956
Resultat efter finansiella poster		531 231	-75 219
Årets resultat		531 231	-75 219

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	531 231	-75 219
Reservering till fond för yttre underhåll	-550 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	139 781	692 335
Över-/underskott efter disposition av underhåll	121 012	317 116

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. 

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	21 797 991	22 444 454
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 797 991	22 444 454

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	21 798 491	22 444 954
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 123	4 645
Övriga fordringar	9	24 917	245 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 795	71 391
Summa kortfristiga fordringar		98 835	321 752

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	2 200 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	1 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	12	955 050	494 187
Summa kassa och bank		955 050	494 187

Summa omsättningstillgångar

	3 253 885	2 515 940
--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	25 052 376	24 960 894
--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

239 645

239 645

Fond för yttre underhåll

7 358 195

6 947 976

*Summa bundet eget kapital***7 597 840****7 187 621***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 265 288

1 750 726

Årets resultat

531 231

-75 219

*Summa fritt eget kapital***1 796 519****1 675 507****Summa eget kapital****9 394 359****8 863 128****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

14

13 581 187

14 173 687

Summa långfristiga skulder**13 581 187****14 173 687****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

14

677 500

677 500

Leverantörsskulder

332 350

318 226

Skatteskulder

10 515

3 628

Övriga skulder

15

633 339

584 163

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

423 125

340 562

Summa kortfristiga skulder**2 076 829****1 924 079****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****25 052 376****24 960 894**

GH

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 51 år.

Avskrivningstid på inventarier: 5 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	478 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter lokaler	2 250	3 000
Hysesintäkter övrigt	143 646	142 156
Årsavgifter bostäder	3 709 524	3 709 524
Avsättning inre fond	-113 400	-113 400
Intäkter pant, överlåtelse	10 635	17 128
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 694	23 100
Summa nettoomsättning	3 780 349	3 781 508

2 Övriga rörelseintäkter**2016****2015**

Övriga intäkter	600	950
Summa övriga rörelseintäkter	600	950

3 Driftskostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	109 892	66 888
Underhåll enligt plan	139 781	692 335
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	888	461
Snöröjning	21 290	4 440
El	64 787	66 711
Uppvärmning	601 200	558 772
Vatten, avlopp	172 434	166 558
Renhållning	65 932	70 583
Kabel-TV, internet	42 732	78 884
Fastighetsförsäkringspremier	47 569	46 875
Fastighetsskatt	109 590	96 490
Förvaltningsavtal	669 118	689 236
Summa drift	2 045 212	2 538 233

4 Övriga externa kostnader**2016****2015**

Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	6 906	6 720
Kontorsmaterial, tele, porto	16	2 142
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	261	5 250



Externt revisionsarvode	8 538	8 313
Kostnader pant, överlåtelser	16 036	21 818
Övriga förvaltningskostnader	9 068	16 613
Övriga externa tjänster	4 050	0
Medlemsavgifter	26 200	26 200
Summa övriga externa kostnader	71 075	87 055

5 Personalkostnader**2016****2015**

Arvode styrelsen	101 200	103 950
Övrig lön/ersättning styrelsen	102 000	94 000
Revisionsarvode	3 500	3 500
Bilersättning	120	0
Övriga ersättningar och förmåner	9 159	9 159
Pensionskostnader	450	450
Sociala avgifter	51 160	44 911
Summa personalkostnader	267 589	255 970

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 2 (föregående år 2) stycken.

6 Byggnader och mark**2016-12-31 2015-12-31**

Utrangering av fönster har skett under år 2004 med 189 200 kr.
 Utrangering av balkonger har skett under år 2008 med 518 000 kr.
 Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2013 med 750 100 kr.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2013

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	2 005 657	-2 005 657	0	1963-2013	0
Ursprunglig mark	149 043				149 043
Värme	346 000	-346 000	0	1986-2002	0
Stambyte/badrum	14 466 113	-1 084 959	-361 653	2013-2052	13 019 501
Fönsterbyte	2 662 560	-732 204	-66 564	2004-2043	1 863 792
Balkonger	8 729 869	-1 745 968	-218 246	2008-2047	6 765 655
Byggnader	28 359 242	-5 914 788	-646 463		21 797 991

Accumulerade anskaffningsvärden

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

Accumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 914 788	-5 268 325
Årets avskrivningar	-646 463	-646 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 561 251	-5 914 788

Redovisat värde**21 797 991 22 444 454****Taxeringsvärde****2016-12-31 2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	26 000 000	23 800 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	399 000	349 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	9 200 000	7 200 000
Summa taxeringsvärde	35 599 000	31 349 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401

Fastighetsbeteckning: Gethornet 7

Byggnads- och värdeår: 1963

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

7 Maskiner och andra tekniska anläggningar 2016-12-31 2015-12-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

20 800 20 800

Utgående anskaffningsvärde

20 800 20 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning

-20 800 -20 800

Akkumulerad avskrivning enligt plan

-20 800 -20 800

Planenligt restvärde

0 0

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

9 Övriga fordringar 2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

1 827 1 784

Avräkningskonto HSB Skåne

23 090 243 933

Summa övriga fordringar

24 917 245 717

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald va

10 729 9 356

Förutbetald försäkring

47 908 47 569

Förutbetald kabel-tv

10 720 10 683

Upplupna ränteintäkter

2 438 3 783

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 795 71 391

11 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB Skåne Räntesats 0,70%

Löptid 2017-02-03

2 200 000 1 700 000

Summa övriga kortfristiga placeringar

2 200 000 1 700 000

12 Kassa och bank 2016-12-31 2015-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto

955 050 494 187

Summa kassa och bank

955 050 494 187

13 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Q1



14 Övriga skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	2,83%	2016-10-12	255 000	0	2 348 500
Nordea, Hässleholm	1,25%	2017-02-15	168 748	6 117 195	6 285 943
Sparbanken Skåne	1,57%	2018-11-30	168 752	6 047 992	6 216 744
Swedbank Hyp AB	1,07%	2019-09-25	0	2 093 500	0
			592 500	14 258 687	14 851 187

Nästa års amortering beräknas uppgå till

677 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**13 581 187****14 173 687**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,36%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 710 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

10 871 187

15 Övriga skulder 2016-12-31 2015-12-31

Fond för inre underhåll	625 568	577 109
Mervärdesskatt	2 476	2 016
Övriga kortfristiga skulder	5 295	5 038
Utgående värde	633 339	584 163

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	577 109	546 701
Årets avsättning	113 400	113 400
Uttag under året	-64 941	-82 993
Utgående värde	625 568	577 109

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Upplupen el	6 924	6 324
Förutbetalda månavgifter/hyror	312 802	290 930
Upplupna räntekostnader	8 205	14 370
Beräknat arvode för revision	8 538	8 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 656	20 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 125	340 562

17 Ställda säkerheter 2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	17 166 500	17 166 500
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	17 166 500	17 166 500

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401

Hässleholm 2017-03-06
ort och datum

Leif Möllerström

Carina Delcomyn

Göran Jämgfors

Mirjana Persson

Damir Gubeljic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-14

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
BRF Specialisten
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 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.

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 på fel, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm för år 2016 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.

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 tryggsätt.

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 2017-03-14
ort och datum



Anette Johansson
Av föreningen vald
revisor



Tommy Mårtensson
BRF Specialisten
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		750 610	254 737
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		646 463	646 463
		1 397 073	901 200
Erhållen ränta		13 463	20 229
Erlagd ränta		-237 662	-371 733
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		1 172 873	549 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		730	9 018
Ökning/minskning av rörelseskulder		158 916	19 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 332 519	577 801
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-592 500	-704 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-592 500	-704 500
Årets kassaflöde		740 019	-126 699
Likvida medel vid årets början		2 438 120	2 564 820
Likvida medel vid årets slut		3 178 139	2 438 120
		740 019	-126 699

OK