



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm (737000-1401) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 55: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.

Nuvarande stadgar registrerades den 9 september 2015. 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 m ²
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	
-------------------	----	--

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2017, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Det inkom en motion ang Brf Lövkullen på Facebook. Man ville bilda en grupp på Facebook. Stämman beslutar att diskutera motionen vidare på extrastämman när föreningen ska fatta beslut om nya stadgar.

Det inkom en motion om att förbättra föreningens gym. Styrelsen har avslagit motionen med motiveringen att det står var och en fritt bland medlemmarna att komplettera utrustningen i gymmet utan inblandning av styrelsen. Dock får befintlig utrustning ej tagas bort.

Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till beslut.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leif Möllerström	ordförande, vald till stämman 2019
Mirjana Persson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Carina Delcomyn	sekreterare, vald till stämman 2018
Kerstin Rosenqvist	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Bo Moser	ledamot utsedd av HSB Skåne
Kent Arvidsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Gärd Möllerström	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

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

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Leif Möllerström	
Mirjana Persson	suppleant

Vid årets slut bestod valberedningen av Sven Nackmar och Marie Fliski med Sven Nackmar som sammankallande.

Under året har Carina Delcomyn varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholms Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV (uppggraderat för bredband)
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Spoldax	avloppsspölning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2006.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.

PCB-inventering är utförd år 2009.

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

Trivselträffar med bingo, tipsfrågor, en grilleftermiddag och julklassspel har anordnats för föreningens medlemmar under 2017 tillsammans med Brf Gethornet.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Styrelsen har gjort en egen stadgeenlig fastighetsbesiktning 2017-08-22

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 augusti 2017 av Carina Delcomyn, Leif Möllerström och Bo Moser har tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. 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

Tilläggsisolering av vindarna

Utvändig målning av grund, räcke och källarfönster

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte fönster utfört år 2004.

Ombyggnad balkonger utfört år 2008.

Stambyte/badruksrenovering utfört år 2012-2013.

Porttelefoner har installerats år 2015.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Omfogning av tegelfogar.

Byte avloppsledningar och dräneringsledningar.

Byte tvättmaskiner.

Byte fjärrvärmecentral.

Målning trapphus.

Brandskyddsarbete fortsätter.

OVK besiktning 2018

Med anledning av att föreningen har en stor fond för yttre underhåll har styrelsen valt att frångå den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen, och därmed också gjort avsteg från stadgarna och K2 regelverket, för att få ett jämnare fritt och bundet eget kapital.

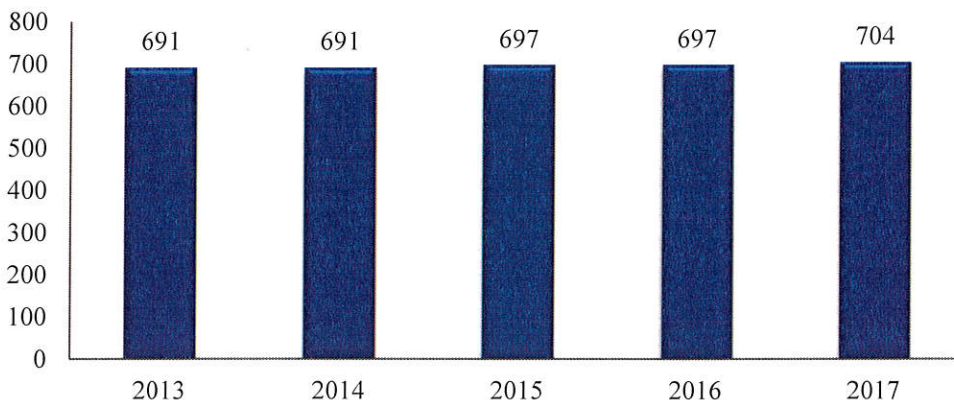
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 704 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2018-01-01.



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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 623 374 kr. Under året har föreningen amorterat 635 313 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

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

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	91
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 828	3 780	3 782	3 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	280	531	-75	500
Eget kapital, tkr	9 674	9 394	8 863	8 938
Taxeringsvärde, tkr	35 599	35 599	31 349	31 349
-varav byggnad, tkr	26 399	26 399	24 149	24 149
Soliditet	39%	37%	36%	35%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	704	697	697	691
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 561	2 681	2 792	2 925
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	37	43	66	86
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	38%	40%	47%	50%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	75	103	56	53
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	89	26	130	3
Avskrivning/m ² byggnadsyta	121	121	121	122

En snittlägenhet på 63 m² kan förenklat sägas vara belånad med 161 400 kr vid årets utgång.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 645	7 358 195	1 265 288	531 231	9 394 359
Balanseras i ny räkning			531 231	-531 231	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-474 796	474 796		0
Årets resultat				279 916	279 916
Belopp vid årets utgång	239 645	7 283 399	1 871 315	279 916	9 674 275



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 796 519
Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	474 796
Årets resultat	279 916
Summa till stämmans förfogande	2 151 231

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 151 231
-------------------------	-----------



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 828 306	3 780 349
Övriga rörelseintäkter		5 101	600
Summa rörelseintäkter		3 833 407	3 780 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 356 055	-2 045 212
Övriga externa kostnader	3	-92 886	-71 075
Personalkostnader	4	-278 235	-267 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-646 463	-646 463
Summa rörelsekostnader		-3 373 640	-3 030 339
Rörelseresultat		459 767	750 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 464	12 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 315	-231 497
Summa finansiella poster		-179 851	-219 378
Resultat efter finansiella poster		279 916	531 231
Årets resultat		279 916	531 231

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	279 916	531 231
Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000	-550 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	474 796	139 781
Över-/underskott efter disposition av underhåll	354 712	121 012

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 151 528	21 797 991
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 151 528</i>	<i>21 797 991</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		21 152 028	21 798 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 298	2 123
Övriga fordringar	8	29 060	24 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 323	71 795
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>69 681</i>	<i>98 835</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 650 000	2 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>2 650 000</i>	<i>2 200 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	760 249	955 050
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>760 249</i>	<i>955 050</i>
Summa omsättningstillgångar		3 479 930	3 253 885
SUMMA TILLGÅNGAR		24 631 958	25 052 376

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 645	239 645
Fond för yttre underhåll		7 283 399	7 358 195
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 523 044	7 597 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 871 315	1 265 288
Årets resultat		279 916	531 231
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 151 231	1 796 519
Summa eget kapital		9 674 275	9 394 359
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 945 874	13 581 187
Summa långfristiga skulder		12 945 874	13 581 187
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	677 500	677 500
Leverantörsskulder		270 377	332 350
Skatteskulder		9 138	10 515
Övriga skulder	14	678 688	633 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	376 106	423 125
Summa kortfristiga skulder		2 011 809	2 076 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 631 958	25 052 376

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		459 767	750 610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		646 463	646 463
		1 106 230	1 397 073
Erhållen ränta		16 965	13 463
Erlagd ränta		-191 720	-237 662
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		931 475	1 172 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		33 786	730
Ökning/minskning av rörelseskulder		-70 616	158 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten		894 646	1 332 519
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-635 313	-592 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-635 313	-592 500
Årets kassaflöde		259 333	740 019
Likvida medel vid årets början		3 178 139	2 438 120
Likvida medel vid årets slut	16	3 437 472	3 178 139
		259 333	740 019

**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. Styrelsen har beslutat att i år göra avsteg från stadgarna och K2 regelverket, och sätta av mindre än vad underhållsplanen rekommenderar till 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	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	3 200	2 250
Hysesintäkter övrigt	145 079	143 646
Årsavgifter bostäder	3 746 700	3 709 524
Avsättning inre fond	-113 400	-113 400
Intäkter pant, överlåtelse	14 560	10 635
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	32 167	27 694
Summa nettoomsättning	3 828 306	3 780 349

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	79 533	109 892
Underhåll enligt plan	474 796	139 781
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 675	888
Snöröjning	9 308	21 290
El	67 374	64 787
Uppvärmning	569 317	601 200
Vatten, avlopp	172 619	172 434
Renhållning	92 005	65 932
Kabel-TV, internet	42 953	42 732
Fastighetsförsäkringspremier	48 203	47 569
Fastighetsskatt	109 590	109 590
Förvaltningsavtal	688 683	669 118
Summa drift	2 356 055	2 045 212

3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 999	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	9 800	6 906
Kontorsmaterial, tele, porto	32	16
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	8 438	261
Kundförluster	1 680	0
Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelse	19 396	16 036
Övriga förvaltningskostnader	15 203	9 068
Övriga externa tjänster	0	4 050



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsavgifter	26 200	26 200
Summa övriga externa kostnader	92 886	71 075

4 Personalkostnader 2017 2016

Arvode styrelsen	108 900	101 200
Övrig lön/ersättning styrelsen	102 000	102 000
Revisionsarvode	3 500	3 500
Bilersättning	0	120
Övriga ersättningar och förmåner	10 514	9 159
Pensionskostnader	200	450
Sociala avgifter	52 356	51 160
Övriga personalkostnader	765	0
Summa personalkostnader	278 235	267 589

Medelantalet anställda

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

5 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

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 2017-12-31
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	-1 446 612	-361 653	2013-2052	12 657 848
Fönsterbyte	2 662 560	-798 768	-66 564	2004-2043	1 797 228
Balkonger	8 729 869	-1 964 214	-218 246	2008-2047	6 547 409
Byggnader	28 359 242	-6 561 251	-646 463		21 151 528

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 561 251	-5 914 788
Årets avskrivningar	-646 463	-646 463

Utgående ackumulerade avskrivningar -7 207 714 -6 561 251

Redovisat värde 21 151 528 21 797 991

Taxeringsvärde 2017-12-31 2016-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	399 000	399 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	35 599 000	35 599 000

Fastighetsbeteckning: Gethornet 7

Byggnads- och värdeår: 1963

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

**6 Inventarier, verktyg och installationer****2017-12-31 2016-12-31**

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	40 206	40 206
Utrangering/försålda	0	0
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40 206	40 206

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-40 206	-40 206
Utrangering/försålda	0	0
Årets avskrivning	0	0
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-40 206	-40 206

Planenligt restvärde	0	0
-----------------------------	----------	----------

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2017-12-31 2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Övriga fordringar**2017-12-31 2016-12-31**

Skattekonto	1 837	1 827
Avräkningskonto HSB Skåne	27 223	23 090
Summa övriga fordringar	29 060	24 917

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Förutbetald va	23 629	10 729
Förutbetald försäkring	0	47 908
Förutbetald kabel-tv	10 757	10 720
Upplupna ränteintäkter	2 937	2 438
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 323	71 795

10 Övriga kortfristiga placeringar**2017-12-31 2016-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-03	2 650 000	2 200 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 650 000	2 200 000

11 Kassa och bank**2017-12-31 2016-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	760 249	955 050
Summa kassa och bank	760 249	955 050

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Övriga skulder till kreditinstitut****2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	1,57%	2018-11-30	168 752	5 879 240	6 047 992
Swedbank Hyp AB	1,07%	2019-09-25	340 000	1 753 500	2 093 500
Nordea, Hässleholm	1,30%	2020-02-12	126 561	5 990 634	6 117 195
			635 313	13 623 374	14 258 687

Nästa års amortering beräknas uppgå till

677 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**12 945 874 13 581 187**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,39%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 710 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

10 235 874

14 Övriga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Fond för inre underhåll	670 047	625 568
Mervärdesskatt	3 346	2 476
Övriga kortfristiga skulder	5 295	5 295
Utgående värde	678 688	633 339

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	625 568	577 109
Årets avsättning	113 400	113 400
Uttag under året	-68 922	-64 941
Utgående värde	670 047	625 568

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen el	7 509	6 924
Förutbetalda månavgifter/hyror	317 534	312 802
Upplupna räntekostnader	13 800	8 205
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 125	86 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 106	423 125

16 Likvida medel vid årets slut**2017-12-31 2016-12-31**

Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	760 249	955 050
Kortfristiga, likvida placeringar	2 677 223	2 223 090
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	3 437 472	3 178 139



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401

17 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

17 166 500 17 166 500

Varav obelånade

1 423 500 0

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

15 743 000 17 166 500

Hässleholm 2018-03-22

ort och datum

Leif Möllerström

Carina Delcomyn

Bo Moser

Mirjana Persson

Kerstin Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-27

Anette Johansson

Av föreningen vald revisor

Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB
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 2017.

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 2017 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 eventuella 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

Ötöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm för år 2017 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 revisorssed 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 2018-03-27
ort och datum



Anette Johansson
Av föreningen vald
revisor



Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor