



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm (737000-1401) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 56: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 registrerades den 28 februari 1961 och 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 29 maj 2018, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §11, §17, §21, §22, §26, §27, §31 och §32, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leif Möllerström	ordförande, vald till stämman 2019
Mirjana Persson	vice ordförande, vald till stämman 2020
Carina Delcomyn	sekreterare, avgick 2018-10-22
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 2020





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.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jenny Nilsson, Sven Nackmar och Märta-Lisa Nilsson med Jenny Nilsson som sammankallande.

Under året har Carina Delcomyn till och med den 22 oktober 2018, därefter Leif Möllerström varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
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.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009

PCB-inventering är utförd år 2009

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2018

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 de boende har möjlighet att använda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 29 augusti 2018 av Leif Möllerström och Carina Delcomyn 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

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

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 utvändigt grund, källarfönster och räcke utfört år 2017



De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering fasadfogar

Ny och ändring av rabatter

Energibesiktning

Radonmätning

Renovering/ombyggnad av Lövsalen

Byte fjärrvärmecentral, expansionskärl, styr- och reglercentral

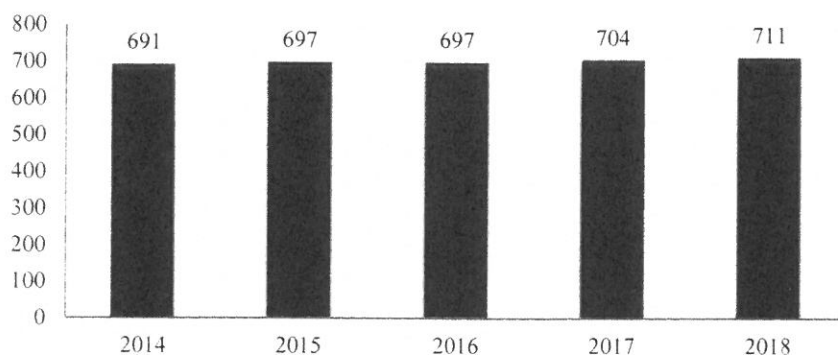
Styrelsen har valt att frångå avsättningen till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen, och därmed också gjort avsteg från stadgarna och K2 regelverket, för att få ett jämnare fritt och bundet eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 711 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 988 062 kr. Under året har föreningen amorterat 635 312 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	94

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 889	3 828	3 780	3 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	734	280	531	-75
Eget kapital, tkr	10 408	9 674	9 394	8 863
Taxeringsvärde, tkr	35 599	35 599	35 599	31 349
-varav byggnad, tkr	26 399	26 399	26 399	24 149
Soliditet	42%	39%	37%	36%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	711	704	697	697
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 442	2 561	2 681	2 792
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	35	37	43	66
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	38%	40%	47%
Avsätt. underhållsfond/m ² byggnadsyta	94	75	103	56
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	11	89	26	130
Avskrivning/m ² byggnadsyta	121	121	121	121

En snittlägenhet på 63 m² kan förenklat sägas vara belånad med 153 800 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	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 645	0	7 283 399	1 871 315	279 916	9 674 275
Balanseras i ny räkning				279 916	-279 916	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-60 114	60 114		0
Årets resultat					733 720	733 720
Belopp vid årets utgång	239 645	0	7 723 285	1 711 345	733 720	10 407 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 151 231
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	60 114
Årets resultat	733 720
Summa till stämmans förfogande	2 445 065

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 445 065
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 888 530	3 828 306
Övriga rörelseintäkter		45 078	5 101
Summa rörelseintäkter		3 933 608	3 833 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 016 825	-2 356 055
Övriga externa kostnader	3	-90 183	-92 886
Personalkostnader	4	-281 434	-278 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-647 759	-646 463
Summa rörelsekostnader		-3 036 201	-3 373 640
Rörelseresultat		897 407	459 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 453	17 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 140	-197 315
Summa finansiella poster		-163 687	-179 851
Resultat efter finansiella poster		733 720	279 916
Årets resultat		733 720	279 916

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

Årets resultat	733 720	279 916
Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	60 114	474 796
Över-/underskott efter disposition av underhåll	293 834	354 712

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



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 505 065	21 151 528
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 183	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 510 248	21 151 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 510 748	21 152 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 048	3 298
Övriga fordringar	8	23 620	29 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 254	37 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		56 921	69 681
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 300 000	2 650 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	2 650 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	870 055	760 249
<i>Summa kassa och bank</i>		870 055	760 249
Summa omsättningstillgångar		4 226 976	3 479 930
SUMMA TILLGÅNGAR		24 737 724	24 631 958

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 645	239 645
Fond för yttre underhåll		7 723 285	7 283 399
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 962 930	7 523 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 711 345	1 871 315
Årets resultat		733 720	279 916
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 445 065	2 151 231
Summa eget kapital		10 407 996	9 674 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 310 562	12 945 874
Summa långfristiga skulder		12 310 562	12 945 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	677 500	677 500
Leverantörsskulder		140 763	270 377
Skatteskulder		0	9 138
Övriga skulder	14	691 502	678 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509 402	376 106
Summa kortfristiga skulder		2 019 166	2 011 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 737 724	24 631 958

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		897 407	459 767
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		647 759	646 463
		1 545 166	1 106 230
Erhållen ränta		20 733	16 965
Erlagd ränta		-180 923	-191 720
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		1 384 976	931 475
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		7 133	33 786
Ökning/minskning av rörelseskulder		3 141	-70 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 395 250	894 646
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 479	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 479	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-635 312	-635 313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-635 312	-635 313
Årets kassaflöde		753 459	259 333
Likvida medel vid årets början		3 437 472	3 178 139
Likvida medel vid årets slut	16	4 190 931	3 437 472
		753 459	259 333

**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**2018****2017**

Hysesintäkter lokaler	4 200	3 200
Hysesintäkter övrigt	145 664	145 079
Årsavgifter bostäder	3 784 104	3 746 700
Avsättning inre fond	-113 400	-113 400
Intäkter pant, överlåtelse	27 309	14 560
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	40 653	32 167
Summa nettoomsättning	3 888 530	3 828 306

2 Driftskostnader**2018****2017**

Löpande underhåll	102 612	79 533
Underhåll enligt plan	60 114	474 796
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	160	1 675
Snöröjning	22 387	9 308
El	71 391	67 374
Uppvärmning	582 046	569 317
Vatten, avlopp	171 658	172 619
Renhållning	97 302	92 005
Kabel-TV, internet	42 991	42 953
Fastighetsförsäkringspremier	50 784	48 203
Fastighetsskatt	109 590	109 590
Förvaltningsavtal	705 792	688 683
Summa drift	2 016 825	2 356 055

3 Övriga externa kostnader**2018****2017**

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	2 999
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 000	9 800
Kontorsmaterial, tele, porto	2 837	32
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	315	8 438
Kundförluster	0	1 680
Extern revisionsarvode	8 913	9 138
Kostnader pant, överlåtelse	28 916	19 396
Övriga förvaltningskostnader	9 794	15 203
Övriga externa tjänster	3 375	0
Medlemsavgifter	26 200	26 200
Övriga externa kostnader	1 833	0
Summa övriga externa kostnader	90 183	92 886



4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	115 400	108 900
Övrig lön/ersättning styrelsen	102 460	102 000
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga ersättningar och förmåner	9 538	10 514
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	50 336	52 356
Övriga personalkostnader	0	765
Summa personalkostnader	281 434	278 235

Medelantalet anställda

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

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

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 2018-12-31
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
Badrum	14 466 113	-1 808 265	-361 653	2013-2052	12 296 195
Fönsterbyte	2 662 560	-865 332	-66 564	2004-2043	1 730 664
Balkonger	8 729 869	-2 182 460	-218 246	2008-2047	6 329 163
Byggnader	28 359 242	-7 207 714	-646 463		20 505 065

Ackumulerade 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****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

-7 207 714

-6 561 251

Årets avskrivningar

-646 463

-646 463

Utgående ackumulerade avskrivningar**-7 854 177****-7 207 714****Redovisat värde****20 505 065****21 151 528****Taxeringsvärde****2018-12-31****2017-12-31**

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	2018-12-31	2017-12-31
---	------------	------------

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

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

40 206

40 206

Utrangering/försålda

0

0

Årets anskaffning

6 479

0

Utgående anskaffningsvärde**46 685****40 206**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning	-40 206	-40 206
Utrangering/försålda	0	0
Årets avskrivning	-1 296	0
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-41 502	-40 206
Planenligt restvärde	5 183	0

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2018-12-31 2017-12-31**

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

8 Övriga fordringar**2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	1 845	1 837
Skattefordringar	899	0
Avräkningskonto HSB Skåne	20 876	27 223
Summa övriga fordringar	23 620	29 060

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald va	0	23 629
Förutbetald försäkring	12 839	0
Förutbetald kabel-tv	10 757	10 757
Upplupna ränteutgifter	3 658	2 937
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 254	37 323

10 Övriga kortfristiga placeringar**2018-12-31 2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-04	3 300 000	2 650 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 300 000	2 650 000

11 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	870 055	760 249
Summa kassa och bank	870 055	760 249

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,57%	2018-11-30	5 879 240	0	5 879 240
Swedbank Hyp AB	1,07%	2019-09-25	340 000	1 413 500	1 753 500
Nordea Hypotek	1,30%	2020-02-12	168 748	5 821 886	5 990 634
Stadshypotek	1,18%	2021-12-01	0	5 752 676	0
			6 387 988	12 988 062	13 623 374

Nästa års amortering beräknas uppgå till	677 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 310 562	12 945 874

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,22%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 710 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 600 562

14 Övriga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	680 655	670 047
Mervärdesskatt	3 976	3 346
Övriga kortfristiga skulder	6 871	5 295
Utgående värde	691 502	678 688

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	670 047	625 568
Årets avsättning	113 400	113 400
Uttag under året	-102 792	-68 922
Utgående värde	680 655	670 047

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Upplupen el	12 124	7 509
Upplupen värme	74 446	0
Upplupet vatten	23 951	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	302 202	317 534
Upplupna räntekostnader	18 017	13 800
Beräknat arvode för revision	9 138	9 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 524	28 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 402	376 106

16 Likvida medel vid årets slut

2018-12-31 2017-12-31

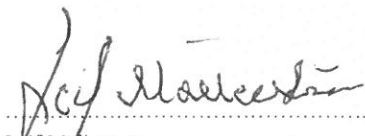
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	870 055	760 249
Kortfristiga, likvida placeringar	3 320 876	2 677 223
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	4 190 931	3 437 472

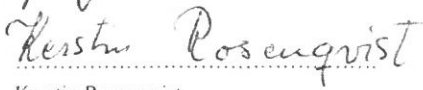
17 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

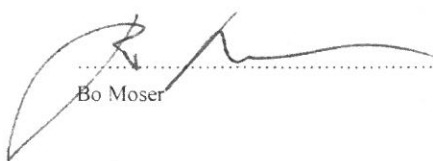
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	17 166 500	17 166 500
Varav obelånade	0	1 423 500
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	17 166 500	15 743 000

Hässleholm 2019-03-21
ort och datum


Leif Möllerström


Kerstin Rosenqvist


Mirjana Persson


Bo Moser

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-22


Anette Johansson
Av föreningen vald revisor


Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2018.

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 2018 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. Revisornas 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 revisionssed 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2018 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte sker i enlighet med avsättning enligt underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Med hänsyn till föreningens redovisade resultat och ställning är detta avsteg från föreningens stadgar inte av avgörande betydelse.

Hässleholm den 22/3 2019



Hoda Fakiro

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson

Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.