

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta 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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 22 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, andra beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mirjana Persson	ordförande	vald till 2020
Leif Möllerström	vice ordförande	vald till 2020
Jenny Nilsson	sekreterare	vald till 2021
Kerstin Rosenqvist	styrelseledamot	vald till 2021
Bo Moser	ledamot utsedd av HSB Skåne	
Martin Thuvesson	styrelsesuppleant	vald till 2020
Kent Arvidsson	styrelsesuppleant	vald till 2021

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Sven Nackmar och Inger Jenssen med Sven Nackmar som sammankallande.

Under året har Leif Möllerström och Kerstin Rosenqvist varit av föreningen anställda vicevärdar 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
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Spoldax	avloppsspolning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2019
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 2 september 2019 av Leif Möllerström tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering fasadfogar

Nya samt ändringar av rabatter

Byte fjärrvärmecentral, expansionskål samt styr- och reglercentral

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/ombyggnad Lövsalen

Spolning av dagvattenledning, avloppsledning och spillvattenledning

Målning av soprum

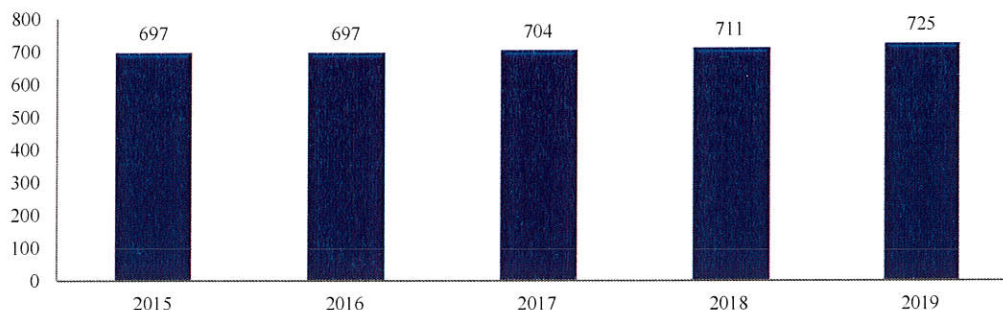
Styrelsen har valt att frångå avsättningen till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen, och därmed också gjort avsteg från stadgarna och K2 regelverket, för att få ett jämnare fritt och bundet eget kapital.



Ekonomi

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

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 323 187 kr. Under året har föreningen amorterat 664 875 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	94
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	92

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 935	3 889	3 828	3 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	267	734	280	531
Eget kapital, tkr	10 675	10 408	9 674	9 394
Taxeringsvärde, tkr	37 618	35 599	35 599	35 599
-varav byggnad, tkr	28 418	26 399	26 399	26 399
Soliditet	44%	42%	39%	37%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	725	711	704	697
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 317	2 442	2 561	2 681
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	35	37	43
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	33%	36%	38%	40%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	112	94	75	103
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	73	11	89	26
Avskrivning/m ² byggnadsyta	119	121	121	121

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 645	0	7 723 285	1 711 345	733 720	10 407 996
Balanseras i ny räkning				733 720	-733 720	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-389 799	389 799		0
Årets resultat					266 775	266 775
Belopp vid årets utgång	239 645	0	7 933 486	2 234 864	266 775	10 674 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 445 065
Reservering till fond för yttre underhåll	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	389 799
Årets resultat	266 775
Summa till stämmans förfogande	2 501 639

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 501 639
-------------------------	-----------



Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-----------------	-------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 934 776	3 888 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	511	45 078
Summa rörelseintäkter		3 935 287	3 933 608

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 520 720	-2 016 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 397	-90 183
Personalkostnader och arvode	Not 6	-273 714	-281 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-635 939	-647 759
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-183	0
Summa rörelsekostnader		-3 534 954	-3 036 201

Rörelseresultat

400 333 897 407

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 612	21 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 170	-185 140
Summa finansiella poster		-133 558	-163 687

Resultat efter finansiella poster

266 775 733 720

Årets resultat

266 775 733 720

Tilläggsupplysning

Årets resultat	266 775	733 720
Reservering till fond för yttre underhåll	-600 000	-500 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	389 799	60 114
Överföring till balanserat resultat	56 574	293 834



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 19 869 126 20 505 065

Inventarier och installationer

Not 10 0 5 183

Summa materiella anläggningstillgångar

19 869 126 20 510 248

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 869 626 20 510 748

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 513 6 048

Övriga fordringar

Not 12 17 019 23 620

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 85 701 27 254

Summa kortfristiga fordringar

107 233 56 921

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 3 600 000 3 300 000

Summa kortfristiga placeringar

3 600 000 3 300 000

Kassa och bank

Not 15 663 008 870 055

Summa kassa och bank

663 008 870 055

Summa omsättningstillgångar

4 370 241 4 226 976

Summa tillgångar

24 239 867 24 737 724



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

239 645	239 645
7 933 486	7 723 285
8 173 131	7 962 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

2 234 864	1 711 345
266 775	733 720
2 501 640	2 445 065

Summa eget kapital

Not 16 **10 674 771** **10 407 996**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 17	6 211 797	12 310 562
	6 211 797	12 310 562

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

	6 111 390	677 500
	132 482	140 763
	5 285	0
Not 18	922 354	691 502
Not 19	181 788	509 402
	7 353 299	2 019 166

Summa skulder

13 565 096 **14 329 728**

Summa eget kapital och skulder

24 239 867 **24 737 724**

CR

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	266 775	733 720
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	635 939	647 759
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	902 714	1 381 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 017	6 413
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-99 757	7 358
Kassaflöde från löpande verksamhet	746 940	1 395 250
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	5 183	-6 479
Kassaflöde från investeringsverksamhet	5 183	-6 479
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-664 875	-635 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-664 875	-635 312
Årets kassaflöde	87 248	753 459
Likvida medel vid årets början	4 190 931	3 437 472
Likvida medel vid årets slut	4 278 179	4 190 931

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

CS



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 51 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 0 år. Avskrivningsprocenten blir då 0 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen. 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 478 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	3 859 824	3 784 104
	Hysesintäkt lokaler	4 200	4 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	144 324	145 664
	Hysesintäkt övrigt	17 850	25 400
	Avsatt till inre fond	-113 400	-113 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 373	15 253
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 605	27 309
		3 934 776	3 888 530

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	511	45 078
		511	45 078

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-169 061	-102 612
	El	-82 350	-71 391
	Uppvärmning	-527 853	-582 046
	Vatten	-184 445	-171 658
	Renhållning	-104 177	-97 302
	TV, bredband, iptelefoni	-114 198	-42 991
	Obligatoriska besiktningar	-41 475	0
	Förvaltningskostnader	-736 663	-728 338
	Försäkringar	-52 478	-50 784
	Fastighetsskatt	-115 780	-109 590
	Periodiskt underhåll	-389 799	-60 114
	Övriga driftskostnader	-2 442	0
		-2 520 720	-2 016 825

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-218 299	-60 114
Underhåll huskropp utvändigt	-171 500	0
	-389 799	-60 114

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-15 059	-6 938
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 165	-28 916
	Föreningsverksamhet	-8 000	-9 833
	Kontorsutrustning och -material	-939	-2 817
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17	-20
	Konsulter	-1 965	-3 690
	Förbrukningsinventarier	-7 990	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Stämma och styrelse	-3 925	-2 856
		-104 397	-90 183

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 2 stycken.		
	Arvode till styrelsen	-79 075	-115 400
	Vicevärdsarvode	-101 192	-91 583
	Övriga arvoden	-45 653	-11 877
	Övriga personalkostnader	-6 888	-8 538
	Revisionsarvode	-4 000	-3 500
	Sociala avgifter	-36 906	-50 536
		-273 714	-281 434

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-635 939	-646 463
	Maskiner och inventarier	0	-1 296
		-635 939	-647 759

Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-183	0
		-183	0



Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

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.

	Ack av- och				Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	2019-12-31
Urspr. 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	-2 169 918	-361 702	2013-2052	11 934 493
Fönsterbyte	2 662 560	-931 896	-56 141	2004-2043	1 674 523
Balkonger	8 729 869	-2 400 706	-218 096	2008-2047	6 111 067
Byggnader	28 359 242	-7 854 177	-635 939		19 869 126

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 210 199	28 210 199
Ingående anskaffningsvärde mark	149 043	149 043

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **28 359 242** **28 359 242**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 854 177	-7 207 714
Årets avskrivningar byggnader	-635 939	-646 463

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan **-8 490 116** **-7 854 177**

Utgående bokfört värde **19 869 126** **20 505 065**

Bokförda värden byggnader	19 720 083	20 356 022
Bokförda värden mark	149 043	149 043

Fastighetsbeteckning: Gethornet 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	28 000 000	9 200 000	37 200 000	35 200 000
Lokaler		418 000		418 000	399 000
		28 418 000	9 200 000	37 618 000	35 599 000

Not 10 Inventarier och installationer

Under år 2010 har föreningen köpt in släp för 20 800 kr. Slutavskrivet år 2014.
Under år 2018 har föreningen köpt in en dator och skrivare för 6 479 kr, såld 2019.

Ingående anskaffningsvärden	46 685	40 206
Årets investeringar	0	6 479
Årets försäljning, utrangering	-6 479	0
Utgående anskaffningsvärden	40 206	46 685

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

Utgående bokfört värde **0** **5 183**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401

Not 12 Övriga fordringar

Avräkning HSB	15 171	20 876
Skattekonto	1 848	1 845
Övrig skattefordran	0	899
	17 019	23 620

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	13 213	12 839
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	10 757
Upplupna ränteintäkter	3 920	3 658
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 568	0
	85 701	27 254

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-05	3 600 000	0
Placering HSB Skåne			0	3 300 000
			3 600 000	3 300 000

Not 15 Kassa och bank

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	663 008	870 055
	663 008	870 055

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	239 645	0	7 723 285	1 711 345	733 720
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				733 720	-733 720
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-389 799	389 799	
Årets Resultat					266 775
Belopp vid årets utgång	239 645	0	7 933 486	2 234 864	266 775

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	2020-02-12	1,30%	2020-02-12	5 653 138	5 653 138
Stadshypotek	2021-12-01	1,18%	2021-12-01	5 583 924	168 752
Sparbanken Skåne	2023-08-10	1,20%	2023-08-10	1 086 125	289 500
				12 323 187	6 111 390

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 211 797
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	24 445 560

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	17 166 500	17 166 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 166 500	17 166 500



HSB - där möjligheterna bär

HSB Brf Lövkullen i Hässleholm

Org nr 737000-1401

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

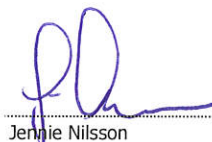
Mervärdesskatt	3 756	3 976
Personalens källskatt	4 049	6 871
Arbetsgivaravgifter	1 038	0
Medlemmars inre fond	613 899	680 655
Övriga kortfristiga skulder	299 612	0
	922 354	691 502

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 089	110 521
Upplupna räntekostnader	14 881	18 017
Upplupen revision	9 138	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	302 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 680	69 524
	181 788	509 402

10/3 2020


Mirjana Persson


Jennie Nilsson


Kerstin Rosenqvist


Leif Möllerström


Bo Moser

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-3-18


Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att utveckla 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2019 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.

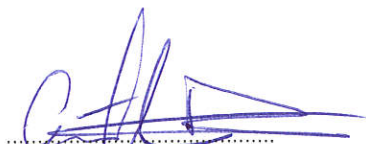
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 underhållsplanen. 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.

Malmö den 18/3-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor