



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lövkullen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholms kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gethornet 7	1961-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	15
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 319
24	garageplatser	468
1	förråd	5
53	p-platser	0
Totalt 165 objekt		5 807

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Nilsson	Ordförande
Birgitta Åkesson	Ledamot
Aleksandra Ostojic	Ledamot
Rebecca Klang	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Nilsson och Aleksandra Ostojic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Nilsson Birgitta Åkesson, Aleksandra Ostojic och Rebecca Klang.

Revisorer har varit Ingmar Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Sven Nackmar, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-02.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av trapphusbelysning.
Hårdgjord yta för billaddplats.
Mindre renoveringsarbeten på samtliga tak.
Slutförande av OVK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte fönster
2008	Ombyggnad balkonger, inglasning
2012-2013	Stambyte med badrumsrenovering
2015	Installation av porttelefoner
2016	Tilläggsisolering vind
2017	Målning utvändig grund, källarfönster och räcke
2019	Renovering fasadfogar
2019	Byte fjärrvärmecentral
2020	Renovering Lövsalen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Tvätta och måla räcken på samtliga källartrappor.

Målning undersida balkonger.
Renovering elementsystem & termostater.
Byte av elstammar.
Byte av spillvattenledningar och dräneringsledningar.
Fortsatt byte av tvättutrustning.
Takbyte
Byte av inpasseringssystem
Byte lägenhetsdörrar
Byte av lekplatsutrustning
Målning av trapphus

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	180	258	258	274
Skuldsättning, kr/kvm	1 323	1 369	1 711	1 965	2 083
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 442	1 493	1 866	1 971	2 089
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	205	182	151	145	154
Årsavgifter, kr/kvm	785	770	748	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	775	744	726	768	769
Nettoomsättning, tkr	4 416	4 298	4 176	4 082	4 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	734	219	883	355	822
Soliditet, %	62	60	55	52	49

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	239 645	0	0	239 645
Underhållsfond, kr	7 026 637	0	21 166	7 047 803
S:a bundet eget kapital, kr	7 266 282	0	21 166	7 287 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 135 978	218 607	-21 166	6 333 419
Årets resultat, kr	218 607	-218 607	733 905	733 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 354 585	0	712 739	7 067 324
S:a eget kapital, kr	13 620 867	0	733 905	14 354 772

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 126 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 834 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 354 585
Årets resultat, kr	733 905
Reservation till underhållsfond, kr	-126 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 834
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 067 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 067 324
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 415 506	4 297 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 409	15 641
Summa Rörelseintäkter		4 493 915	4 313 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 816 004	-3 072 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 317	-122 913
Personalkostnader	Not 6	-185 370	-285 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-451 625	-451 625
Summa Rörelsekostnader		-3 568 316	-3 932 342
Rörelseresultat		925 598	381 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 929	144 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 623	-306 863
Summa Finansiella poster		-191 694	-162 547
Resultat efter finansiella poster		733 905	218 607
Resultat före skatt		733 905	218 607
Årets resultat		733 905	218 607



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 172 802	17 624 427
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 172 802	17 624 427
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 173 302	17 624 927

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 764	3 553
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	38 316	43 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 252	106 356
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		110 332	153 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 800 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 800 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 088 219	1 002 227
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 088 219	1 002 227
Summa Omsättningstillgångar		5 998 551	5 155 752
Summa Tillgångar		23 171 853	22 780 680

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	239 645	239 645
Fond för yttre underhåll	7 047 803	7 026 637
Summa Bundet eget kapital	7 287 448	7 266 282
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 333 419	6 135 978
Årets resultat	733 905	218 607
Summa Fritt eget kapital	7 067 324	6 354 585
Summa Eget kapital	14 354 772	13 620 868

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 007 6077 672 367
Summa Långfristiga skulder		3 007 6077 672 367
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 664 760268 340
Leverantörsskulder		304 169400 275
Skatteskulder	Not 15	10 55724 226
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	331 622364 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	498 366430 292
Summa Kortfristiga skulder		5 809 4741 487 445
Summa Skulder		8 817 0819 159 812
Summa Eget kapital och skulder		23 171 85322 780 680

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	925 598	381 154
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	451 625	451 625
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	451 625	451 625
Erhållen ränta	127 210	155 048
Erlagd ränta	-312 197	-325 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 192 237	662 804
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 703	3 270
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-73 817	41 788
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-47 115	45 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 145 122	707 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-268 340	-1 985 955
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 340	-1 985 955
Årets kassaflöde	876 782	-1 278 092
Likvida medel vid årets början	5 044 394	6 322 485
Likvida medel vid årets slut	5 921 176	5 044 394



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 177 680	4 095 780
	Hyror lokaler	6 000	5 550
	Hyror garage och parkeringsplatser	198 246	190 702
	Hyror förbrukningsbaserad	6 516	325
	Hyror övrigt	1 550	700
	Övriga primära intäkter	36 361	14 438
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 426 354	4 307 495
	Hyresbortfall	-10 848	-9 640
	<i>Summa</i>	-10 848	-9 640
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 415 506	4 297 855

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 392	0
	Övriga sekundära intäkter	58 017	15 641
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78 409	15 641

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-853 496	-815 708
	Snö och halk-bekämpning	-18 393	-42 200
	Reparationer	-155 535	-183 137
	Planerat underhåll	-104 834	-372 309
	Försäkringsskador	0	-55 995
	El	-106 159	-117 217
	Uppvärmning	-649 280	-608 343
	Vatten	-433 961	-328 076
	Sophämtning	-129 659	-134 581
	Fastighetsförsäkring	-75 013	-71 051
	Kabel-TV och bredband	-135 141	-142 039
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 256	-141 000
	Övriga driftkostnader	-5 278	-60 849
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 816 004	-3 072 506

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 518	-5 694
	Administrationskostnader	-32 225	-25 129
	Extern revision	-14 000	-15 500
	Konsultkostnader	-6 858	-14 791
	Medlemsavgifter	-26 200	-26 200
	Föreningsverksamhet	-19 015	-11 374
	Övriga förvaltningskostnader	-5 502	-24 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 317	-122 913
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 000	-108 000
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-76 172	-106 874
	Löner och övriga ersättningar	-160	-7 025
	Sociala avgifter	-42 794	-46 193
	Uttagsbeskattning	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	Övriga personalkostnader	-6 244	-13 206
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-185 370	-285 298
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-448 390	-448 390
	Avskrivning på markanläggning	-3 235	-3 235
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-451 625	-451 625

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 210 199	28 210 199
	Ingående anskaffningsvärde mark	149 043	149 043
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	64 697	0
	Årets investeringar	0	64 697
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 423 939	28 423 939
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 799 512	-10 347 886
	Årets avskrivningar	-451 625	-451 625
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 251 137	-10 799 512
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 172 802	17 624 427
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	444 000	408 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	52 244 000	46 208 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	17 166 500	17 166 500
	Varav i eget förvar	-2 285 000	-2 285 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 881 500	14 881 500
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	32 957	42 166
	Övriga fordringar	5 359	1 450
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	38 316	43 616

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 019	20 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 233	86 056
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	64 252	106 356

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 800 000	4 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 800 000	4 000 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparbanken Skåne	1 077 669	1 002 227
Sparbanken Skåne	10 550	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 088 219	1 002 227

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,50%	2028-01-30	3 105 947	98 340
Stadshypotek	4,19%	2026-12-01	4 566 420	170 000
			7 672 367	268 340

Långfristig del	3 007 607
Nästa års amortering av långfristig skuld	98 340
Lån som ska konverteras inom ett år	4 566 420
Kortfristig del	4 664 760
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	268 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 073 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	10 557	24 226
	<i>Summa Skatteskulder</i>	10 557	24 226
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 604	2 484
	Källskatt	3 440	3 440
	Inre fond	325 578	349 918
	Övriga kortfristiga skulder	0	8 470
	<i>Summa Övriga skulder</i>	331 622	364 312
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	366 444	354 853
	Upplupna räntekostnader	18 118	18 692
	Övriga upplupna kostnader	113 804	56 747
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	498 366	430 292

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Nilsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lövkullen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:06:09



Aleksandra Ostojic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:24:26



Rebecca Klang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:10:45



Birgitta Åkesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:40:12



Ingmar Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:32:13



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:03:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lövkullen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingmar Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:27:56



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:02:20



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.