



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Lövkullen i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021-06-02 via poströstning, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mirjana Persson	ordförande	vald till 2022
Leif Möllerström	vice ordförande	vald till 2022
Jennie Nilsson	sekreterare	vald till 2023
Kerstin Rosenkvist	styrelseledamot	vald till 2023
Bo Moser	ledamot utsedd av HSB Skåne	
Linda Grankvist	styrelsesuppleant	vald till 2023
Martin Thuvesson	styrelsesuppleant	vald till 2022

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 med Sven Nackmar som sammankallande.

Under året har Leif Möllerström och Kerstin Rosenkvist varit av föreningen anställda vicevärdar på deltid.

AO



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

PCB-inventering är utförd år 2009
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2018
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2019

Föreningen tilldelades år 2018 utmärkelsen "Energibesparande åtgärder" för isolering av vind, av HSB Skåne.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 september 2021 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:

Asfaltering - renovering av gångbanor
Monterat avgasare i pannrum
Målning av takfot hela fastigheten
Förbättringsmålning garageportar

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
Renovering fasadfogar utfört år 2019
Byte fjärrvärmecentral utfört år 2019
Renovering Lövsalen utfört år 2020

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

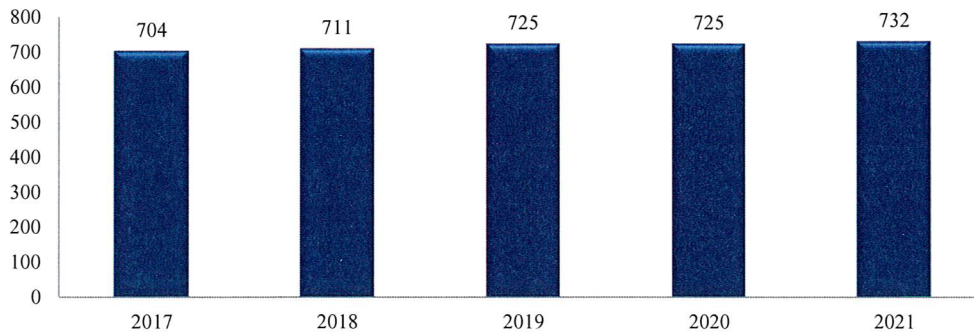
Byte stolpbelysning
Stamspolning lägenheter
Byte tvättmaskiner samt digital tvättstuga
Målning undersida balkonger
Renovering elementsystem + termostater

AO

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 732 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 111 374 kr. Under året har föreningen amorterat 627 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	95

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 089	3 942	3 935	3 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	822	668	266	734
Eget kapital, tkr	12 165	11 343	10 674	10 408
Taxeringsvärde, tkr	37 618	37 618	37 618	35 599
-varav byggnad, tkr	28 418	28 418	28 418	26 399
Soliditet, %	49%	47%	44%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	733	725	725	711
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 089	2 207	2 317	2 442
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	26	28	30	35
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	30%	31%	33%	36%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	88	88	119	121
Sparande/m ² byggnadsyta	274	255	242	270
Energikostnad/m ² byggnadsyta	154	141	149	155

A0

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 645	0	7 826 536	2 608 590	668 126	11 342 897
Balanseras i ny räkning				668 126	-668 126	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			99 000	-99 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-170 000	170 000		0
Årets resultat					822 062	822 062
Belopp vid årets utgång	239 645	0	7 755 536	3 347 716	822 062	12 164 959

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 276 716
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-99 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	170 000
Årets resultat	822 062
Summa till stämmans förfogande	4 169 778

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 169 778
-------------------------	-----------

AG



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 089 243	3 942 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 794	22 983
Summa rörelseintäkter		4 104 037	3 965 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 148 311	-2 132 871
Underhåll enligt plan	Not 5	-170 000	-219 950
Övriga externa kostnader	Not 6	-80 009	-75 896
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-297 582	-269 847
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-469 793	-469 793
Summa rörelsekostnader		-3 165 695	-3 168 357
Rörelseresultat		938 342	796 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 961	19 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 241	-147 787
Summa finansiella poster		-116 280	-128 705
Årets resultat		822 062	668 126

A0

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	18 929 540	19 399 333
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 929 540	19 399 333

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**18 930 040** **19 399 833****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		3 650	-253
Kundfordringar		3 000	0
Avräkningskonto HSB		6 222	35 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 216	5 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 303	67 696
Summa kortfristiga fordringar		99 391	107 840

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 900 000	3 600 000
Summa kortfristiga placeringar		4 900 000	3 600 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	687 926	1 267 479
Summa kassa och bank		687 926	1 267 479

Summa omsättningstillgångar**5 687 317** **4 975 320****Summa tillgångar****24 617 356** **24 375 153**

A0

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	239 645	239 645
Fond för yttre underhåll	7 755 536	7 826 536
Summa bundet eget kapital	7 995 181	8 066 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 347 716	2 608 590
Årets resultat	822 062	668 126
Summa fritt eget kapital	4 169 778	3 276 716

Summa eget kapital**12 164 959** **11 342 897****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 294 045	5 864 954
Summa långfristiga skulder		5 294 045	5 864 954

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 817 329	5 873 420
Medlemmarnas inre fond	Not 17	526 619	627 578
Leverantörsskulder		407 558	193 801
Aktuell skatteskuld	Not 18	4 350	5 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 933	10 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	388 563	456 735
Summa kortfristiga skulder		7 158 352	7 167 302

Summa skulder**12 452 397** **13 032 256****Summa eget kapital och skulder****24 617 356** **24 375 153**

A0



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	938 342	796 831
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 793	469 793
	<u>1 408 135</u>	<u>1 266 624</u>
Erhållen ränta	19 950	20 202
Erlagd ränta	-138 588	-151 955
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 289 497</u>	<u>1 134 871</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 629	18 413
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 602	-181 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 262 266</u>	<u>971 455</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-570 909	-346 843
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-570 909</u>	<u>-346 843</u>
Årets kassaflöde	691 357	624 612
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 902 791	4 278 179
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	5 594 148	4 902 791
	<u>691 357</u>	<u>624 612</u>

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

AO

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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 maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

478 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

At



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 898 428	3 859 824
	Hysesintäkt lokaler	4 200	4 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	168 870	164 718
	Hysesintäkt övrigt	0	11 450
	Avsatt till inre fond	0	-113 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 576	3 152
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 169	12 261
		4 089 243	3 942 205
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	14 794	22 983
		14 794	22 983
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-114 953	-192 445
	El	-65 245	-68 525
	Uppvärmning	-551 620	-492 975
	Vatten	-202 233	-192 012
	Renhållning	-104 474	-111 015
	TV, bredband, iptelefoni	-139 052	-138 026
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 400
	Förvaltningskostnader	-792 857	-753 810
	Försäkringar	-55 599	-54 425
	Fastighetsskatt	-115 780	-115 780
	Övriga driftskostnader	-6 498	-10 458
		-2 148 311	-2 132 871
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-50 000	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-120 000	0
	Underhåll övrigt	0	-219 950
		-170 000	-219 950
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 625	-10 862
	Övriga förvaltningskostnader	-11 602	-13 892
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 776	-18 148
	Föreningsverksamhet	-5 676	-2 000
	Kontorsutrustning och -material	0	-849
	Konsulter	0	-90
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Stämma och styrelse	-7 130	-3 855
		-80 009	-75 896
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-99 400	-72 400
	Vicevärdsarvode	-119 650	-107 148
	Övriga arvoden	-31 925	-48 372
	Övriga personalkostnader	-6 888	-7 147
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-35 719	-30 780
		-297 582	-269 847
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-469 793	-469 793
		-469 793	-469 793

Ac

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	28 210 199	-8 959 909	-469 793	1963-2082	18 780 497
Ursprunglig mark	149 043				149 043
Byggnader	28 359 242	-8 959 909	-469 793		18 929 540
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader			-8 959 909		-8 490 116
Årets avskrivningar byggnader			-469 793		-469 793
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-9 429 702		-8 959 909

Utgående redovisat värde 18 929 540 19 399 333

Redovisade värden byggnader 18 780 497 19 250 290

Redovisade 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	37 200 000
Lokaler		418 000	0	418 000	418 000
		28 418 000	9 200 000	37 618 000	37 618 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 166 500	17 166 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 166 500	17 166 500

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 år 2019.

Ingående anskaffningsvärden 40 206 40 206

Utgående anskaffningsvärden 40 206 40 206

Ingående avskrivningar -40 206 -40 206

Utgående avskrivningar -40 206 -40 206

Utgående redovisat värde 0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

AO



Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		15 216	5 086
		<u>15 216</u>	<u>5 086</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		0	13 737
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		18 541	16 611
Upplupna ränteintäkter		3 811	2 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 951	34 548
		<u>71 303</u>	<u>67 696</u>
Not 14 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-05	4 900 000
			<u>4 900 000</u>
			<u>3 600 000</u>
Not 15 Bank			
Sparbanken Skåne		687 926	1 267 479
		<u>687 926</u>	<u>1 267 479</u>
Not 16 Skulder till kreditinstitut			
			Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
Sparbanken Skåne AB	1,20%	2023-08-10	507 125
Stadshypotek AB	0,98%	2023-12-01	5 246 420
Stadshypotek AB	1,17%	2022-01-30	5 357 829
			<u>11 111 374</u>
			<u>670 435</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 294 045
Nästa års amortering av långfristig skuld			459 500
Lån som ska konverteras inom ett år			5 357 829
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<u>5 817 329</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 681 740
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			7 759 199
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
Not 17 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		627 578	613 899
Avsättning		0	113 400
Uttag		-100 958	-99 722
		<u>526 619</u>	<u>627 578</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		4 350	5 285
		<u>4 350</u>	<u>5 285</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		3 468	4 020
Personalens källskatt		4 649	4 049
Arbetsgivaravgifter		1 242	1 038
Övriga kortfristiga skulder		4 574	1 376
		<u>13 933</u>	<u>10 483</u>


A0



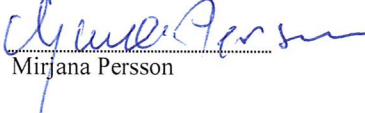
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 795	68 598
	Upplupna räntekostnader	9 366	10 713
	Upplupen revision	10 000	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	326 795	331 235
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 607	36 189
		388 563	456 735

Hässleholm 16/2 2022


 Jennie Nilsson


 Kerstin Rosenqvist


 Leif Möllerström


 Mirjana Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-24


 Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


 Alexandra Ong

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

AG

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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 den 24/2-2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.