

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lövkullen i Hässleholm

MEMBER OF 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 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 2019-08-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm 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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	15
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5319
24	garageplatser	468
53	p-platser	0
<b>Totalt 164 objekt</b>		<b>5802</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mirjana Persson	Ordförande	2019-06-11
Leif Möllerström	Ledamot	2021-02-16
Jennie Nilsson	Ledamot	2021-02-16
Martin Thufvesson	Ledamot	2022-06-15
Basman Alyas	Suppleant	2022-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirjana Persson, Leif Möllerström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Möllerström, Mirjana Persson, Jennie Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Ingmar Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven Nackmar (sammankallande), Rebecca Johansson samt Line Nilsson, valda vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 24 medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-29.

#### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte 2 st torktumlare

Installation av digitalt bokningssystem till tvättstuga

Målning skyddsrum, Gethornskroken 5

Byte stolpbelysning

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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:**

Ny belysning källargångarna i samtliga fastigheter  
Stamspolning lägenheter  
Tvätta och måla räcken på samtliga källartrappor  
Målning undersida balkonger  
Renovering elementsystem & termostater

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	258	274	250	242	270
Skuldsättning, kr/kvm	1 965	2 083	2 201	2 310	2 435
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	145	154	141	149	155
Driftskostnad, kr/kvm	414	403	400	473	378
Årsavgifter, kr/kvm	733	733	726	726	711
Totala intäkter, kr/kvm	768	769	743	738	737
Nettoomsättning, tkr	4 082	4 089	3 942	3 935	3 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	355	822	645	267	734
Soliditet, %	52	49	47	44	42

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	239 645	0	0	239 645
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 755 536	0	-448 591	7 306 945
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 995 181</b>	<b>0</b>	<b>-448 591</b>	<b>7 546 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 347 716	822 062	448 591	4 618 369
Årets resultat, kr	822 062	-822 062	354 517	354 517
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 169 778</b>	<b>0</b>	<b>803 108</b>	<b>4 972 886</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 164 959</b>	<b>0</b>	<b>354 517</b>	<b>12 519 476</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 552 591 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	4 169 778
Årets resultat, kr	354 517
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	552 591
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 972 886</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 972 886</b>

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



## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 081 771	4 089 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 819	14 794
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 095 590</b>	<b>4 104 037</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 207 296	-2 148 311
Underhåll enligt plan	Not 5	-552 591	-170 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-73 777	-80 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-360 218	-297 582
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-469 793	-469 793
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 663 676</b>	<b>-3 165 695</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>431 914</b>	<b>938 342</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 013	20 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 410	-137 241
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-77 397</b>	<b>-116 280</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>354 517</b>	<b>822 062</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 459 746	18 929 540
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 459 746</b>	<b>18 929 540</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 460 246</b>	<b>18 930 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 266	3 650
Kundfordringar		8 250	3 000
Avräkningskonto HSB		30 296	6 222
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 238	15 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	80 183	71 303
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 233</b>	<b>99 391</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 600 000	4 900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 600 000</b>	<b>4 900 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 042 538	687 926
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 042 538</b>	<b>687 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 777 771</b>	<b>5 687 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 238 017</b>	<b>24 617 356</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	239 645	239 645	
Fond för yttre underhåll	7 306 945	7 755 536	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 546 590</b>	<b>7 995 181</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 618 369	3 347 716	
Årets resultat	354 517	822 062	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 972 886</b>	<b>4 169 778</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 519 477</b>	<b>12 164 959</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 020 242	5 294 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 020 242</b>	<b>5 294 045</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 462 845	5 817 329
Medlemmarnas inre fond	Not 16	428 723	526 619
Leverantörsskulder		371 245	407 558
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 246	4 350
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 886	13 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	403 354	388 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 698 299</b>	<b>7 158 352</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 718 541</b>	<b>12 452 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 238 017</b>	<b>24 617 356</b>	



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	431 914	938 342
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 793	469 793
	<u>901 708</u>	<u>1 408 135</u>
Erhållen ränta	24 376	19 950
Erlagd ränta	-110 301	-138 588
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>815 783</u>	<u>1 289 497</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 131	-19 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-104 679	48 489
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>706 973</u>	<u>1 318 357</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-628 287	-627 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-628 287</u>	<u>-627 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>78 686</b>	<b>691 357</b>
Likvida medel vid årets början	5 594 148	4 902 791
Likvida medel vid årets slut	5 672 834	5 594 148
	<u>78 686</u>	<u>691 357</u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 898 428	3 898 428
Hysesintäkt lokaler	5 300	4 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	167 201	168 870
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 576
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 842	16 169
	<b>4 081 771</b>	<b>4 089 243</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	13 819	14 794
	<b>13 819</b>	<b>14 794</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-191 601	-114 953
El	-79 480	-65 245
Uppvärmning	-489 592	-551 620
Vatten	-202 567	-202 233
Renhållning	-115 999	-104 474
TV, bredband, iptelefoni	-140 158	-139 052
Förvaltningskostnader	-796 315	-792 857
Försäkringar	-58 413	-55 599
Fastighetskatt	-131 676	-115 780
Övriga driftskostnader	-1 496	-6 498
	<b>-2 207 296</b>	<b>-2 148 311</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-269 507	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-80 494	-50 000
Underhåll installationer	-87 090	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-120 000
Underhåll övrigt	-115 500	0
	<b>-552 591</b>	<b>-170 000</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 500	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 325	-11 602
Kostnader överlåtelse och panter	-16 783	-19 776
Föreningsverksamhet	0	-5 676
Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
Stämma och styrelse	-12 969	-7 130
	<b>-73 777</b>	<b>-80 009</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-89 400	-99 400
Vicevärdsarvode	-158 369	-119 650
Övriga arvoden	-44 448	-31 925
Övriga personalkostnader	-13 668	-6 888
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-50 333	-35 719
	<b>-360 218</b>	<b>-297 582</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-469 793	-469 793
	<b>-469 793</b>	<b>-469 793</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 210 199	28 210 199
Ingående anskaffningsvärde mark	149 043	149 043
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 359 242</b>	<b>28 359 242</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 429 702	-8 959 909
Årets avskrivningar byggnader	-469 793	-469 793
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 899 496</b>	<b>-9 429 702</b>

**Utgående redovisat värde**

18 459 746 18 929 540

Redovisade värden byggnader	18 310 703	18 780 497
Redovisade värden mark	149 043	149 043

**Fastighetsbeteckning:** Gethornet 7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	36 000 000	9 800 000	45 800 000	37 200 000
Lokaler		408 000	0	408 000	418 000
		<b>36 408 000</b>	<b>9 800 000</b>	<b>46 208 000</b>	<b>37 618 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 166 500	17 166 500
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 166 500</b>	<b>17 166 500</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	15 238	15 216
	<b>15 238</b>	<b>15 216</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	18 748	18 541
Upplupna ränteintäkter	11 448	3 811
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 987	48 951
	<b>80 183</b>	<b>71 303</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-25	4 600 000	4 900 000
			<b>4 600 000</b>	<b>4 900 000</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne	1 042 538	687 926
	<b>1 042 538</b>	<b>687 926</b>

39

2022-12-31

2021-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Sparbanken Skåne AB	1,20%	2023-08-10	217 625	72 375
Stadshypotek AB	0,98%	2023-12-01	5 076 420	170 000
Stadshypotek AB	0,98%	2024-01-30	5 189 042	168 800
			<b>10 483 087</b>	<b>411 175</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>5 020 422</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				168 800
Lån som ska konverteras inom ett år				5 294 045
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 462 845</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 644 700
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 427 212
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	526 619	627 578
Uttag	-97 897	-100 958
	<b>428 723</b>	<b>526 619</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**


Årets beräknade skatteskuld	20 246	4 350
	<b>20 246</b>	<b>4 350</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**


Mervärdeskatt	3 416	3 468
Personalens källskatt	5 549	4 649
Arbetsgivaravgifter	2 821	1 242
Övriga kortfristiga skulder	100	4 574
	<b>11 886</b>	<b>13 933</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 383	5 795
Upplupna räntekostnader	8 475	9 366
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	329 752	326 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 244	36 607
	<b>403 354</b>	<b>388 563</b>

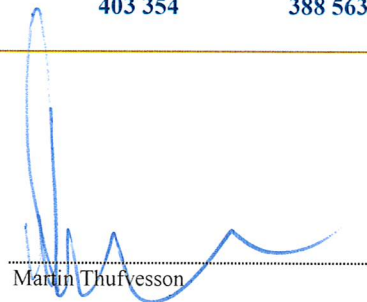
Hässelholm 2023-03-14



Jennie Nilsson



Leif Möllerström



Martin Thufvesson



Mirjana Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-03



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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.



## 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 2022 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 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 revisionsd 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 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 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 den 3/4 2023



Camilla Bakklund  
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 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.