



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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. 2024-03-31.

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. [A0](#)

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	T.o.m.
Mirjana Persson	Ordförande	
Leif Möllerström	Ledamot	
Christina Ekstrand	Ledamot	
Birgitta Åkesson	Ledamot	
Jennie Nilsson	Ledamot	
Martin Thufvesson	Ledamot	2023-08-23
Håkan Nilsson	Suppleant	
Aleksandra Ostojic	Suppleant	
Basman Alyas	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirjana Persson, Leif Möllerström, Jennie Nilsson och Basman Alyas.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Möllerström, Mirjana Persson, Christina Ekstrand och Jennie Nilsson.

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: Rebecca Johansson (sammankallande) och Sven Nackmar, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 den 2023-08-14.

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

Källarbelysning samt entrébelysning byte till LED

Installation av laddstolpe

MO

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:

Stamspolning lägenheter  
Tvätta och måla räcken på samliga källartrappor  
Målning undersida balkonger  
Renovering elementsystem & termostater  
Fortsatt byte av tvättutrustning

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	258	274	250	242
Skuldsättning, kr/kvm	1 711	1 965	2 083	2 201	2 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 866	1 971	2 089	2 207	2 317
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	151	145	154	141	149
Årsavgifter, kr/kvm	748	733	733	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	726	768	769	743	738
Nettoomsättning, tkr	4 176	4 082	4 089	3 942	3 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	883	355	822	645	267
Soliditet, %	55	52	49	47	44

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). El ingår ej i årsavgiften.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	7 306 945	0	-57 000	7 249 945
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 546 590</b>	<b>0</b>	<b>-57 000</b>	<b>7 489 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 618 369	354 517	57 000	5 029 886
Årets resultat, kr	354 517	-354 517	882 784	882 784
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 972 886</b>	<b>0</b>	<b>939 784</b>	<b>5 912 670</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 519 476</b>	<b>0</b>	<b>882 784</b>	<b>13 402 260</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 000 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	4 972 886
Årets resultat, kr	882 784
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 912 670</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>5 912 670</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter [AO](#)

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 176 444	4 081 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 141	13 819
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 209 585</b>	<b>4 095 590</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 246 480	-2 207 296
Underhåll enligt plan	Not 5	-184 000	-552 591
Övriga externa kostnader	Not 6	-141 424	-73 777
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-311 881	-360 218
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-448 390	-469 793
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 332 176</b>	<b>-3 663 676</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>877 409</b>	<b>431 914</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		136 830	32 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 454	-109 410
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 376</b>	<b>-77 397</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>882 784</b>	<b>354 517</b>

A<sup>0</sup>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 011 356	18 459 746
Pågående nyanläggningar	Not 10	64 698	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 076 053</b>	<b>18 459 746</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 076 553</b>	<b>18 460 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 150	1 266
Kundfordringar		1 846	8 250
Avräkningskonto HSB		147 255	30 296
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 525	15 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 140	80 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>272 617</b>	<b>135 233</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 250 000	4 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 250 000</b>	<b>4 600 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	925 230	1 042 538
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>925 230</b>	<b>1 042 538</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 447 846</b>	<b>5 777 771</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 524 399</b>	<b>24 238 017</b>

A0



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	239 645	239 645
Fond för yttre underhåll	7 249 945	7 306 945
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 489 590</b>	<b>7 546 590</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 029 886	4 618 369
Årets resultat	882 784	354 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 912 670</b>	<b>4 972 886</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 402 261</b>	<b>12 519 477</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 736 420	5 020 242
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 736 420</b>	<b>5 020 242</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 190 242	5 462 845
Medlemmarnas inre fond	Not 17 403 281	428 723
Leverantörsskulder	292 346	371 245
Aktuell skatteskuld	Not 18 32 826	20 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 13 483	11 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 453 541	403 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 385 719</b>	<b>6 698 299</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>11 122 139</b>	<b>11 718 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 524 399</b>	<b>24 238 017</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	877 409	431 914
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	448 390	469 793
	<u>1 325 799</u>	<u>901 708</u>
Erhållen ränta	117 246	24 376
Erlagd ränta	-103 077	-110 301
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 339 968</u>	<u>815 783</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-841	-4 131
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-68 354	-104 679
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 270 773</u>	<u>706 973</u>
Investeringar i fastigheter	-64 698	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-64 698</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-556 425	-628 287
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-556 425</u>	<u>-628 287</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>649 651</b>	<b>78 686</b>
Likvida medel vid årets början	5 672 834	5 594 148
Likvida medel vid årets slut	<u>6 322 485</u>	<u>5 672 834</u>
	<b>649 651</b>	<b>78 686</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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.

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

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. *AB*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 976 416	3 898 428
Hysesintäkt lokaler	5 400	5 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	177 487	167 201
Hysesintäkt övrigt	200	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 941	10 842
	<u>4 176 444</u>	<u>4 081 771</u>

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bredband, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	33 141	13 819
	<u>33 141</u>	<u>13 819</u>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-115 167	-191 601
El	-118 048	-79 480
Uppvärmning	-522 357	-489 592
Vatten	-234 830	-202 567
Renhållning	-122 521	-115 999
TV, bredband, iptelefoni	-141 258	-140 158
Förvaltningskostnader	-790 846	-796 315
Försäkringar	-63 717	-58 413
Fastighetsskatt	-137 556	-131 676
Övriga driftskostnader	-180	-1 496
	<u>-2 246 480</u>	<u>-2 207 296</u>

<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-269 507
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-173 750	-80 494
Underhåll installationer	0	-87 090
Underhåll övrigt	-10 250	-115 500
	<u>-184 000</u>	<u>-552 591</u>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 587	-7 325
Kostnader överlåtelse och panter	-20 805	-16 783
Föreningsverksamhet	-17 360	0
Kontorsutrustning och -material	-940	0
Konsulter	-35 881	0
Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
Stämma och styrelse	-18 651	-12 969
	<u>-141 424</u>	<u>-73 777</u>

<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	2
Arvode till styrelsen	-40 000	-89 400
Vicevärdsarvode	-146 426	-158 369
Övriga arvoden	-69 274	-44 448
Övriga personalkostnader	-6 888	-13 668
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-45 293	-50 333
	<u>-311 881</u>	<u>-360 218</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-448 390	-469 793
	<u>-448 390</u>	<u>-469 793</u>

A6

2023-12-31 2022-12-31

**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	-9 899 496	-9 429 702
Årets avskrivningar byggnader	-448 390	-469 793

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 347 886</b>	<b>-9 899 496</b>
--	--------------------	-------------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 011 356</b>	<b>18 459 746</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	17 862 313	18 310 703
Redovisade värden mark	149 043	149 043

**Fastighetsbeteckning:** Gethornet 7

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

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 881 500	17 166 500
varav i eget förvar	2 285 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 166 500</b>	<b>17 166 500</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	64 698	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>64 698</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstoplar och beräknas vara klart 2024.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	15 525	15 238
	<b>15 525</b>	<b>15 238</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalt vatten	26 347	18 748
Upplupna ränteintäkter	31 032	11 448
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 761	49 987
	<b>109 140</b>	<b>80 183</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-05	5 250 000	4 600 000
			<b>5 250 000</b>	<b>4 600 000</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne			925 230	1 042 538
			<b>925 230</b>	<b>1 042 538</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,98%	2024-01-30	5 020 242	168 800
Stadshypotek AB	4,19%	2026-12-01	4 906 420	170 000
			<b>9 926 662</b>	<b>338 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 736 420

Nästa års amortering av långfristig skuld 170 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 020 242

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 190 242**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,57%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 355 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 232 662

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde			428 723	526 619
Uttag			-25 441	-97 897
			<b>403 281</b>	<b>428 723</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld			32 826	20 246
			<b>32 826</b>	<b>20 246</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt			3 058	3 416
Personalens källskatt			4 349	5 549
Arbetsgivaravgifter			1 140	2 821
Övriga kortfristiga skulder			4 936	100
			<b>13 483</b>	<b>11 886</b>

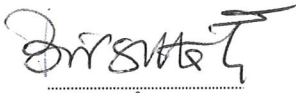
2023-12-31

2022-12-31

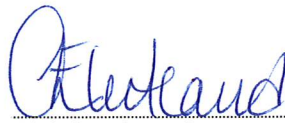
**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el	11 750	7 383
Upplupna räntekostnader	36 852	8 475
Upplupen revision	11 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	333 188	329 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 250	47 244
	<b>453 541</b>	<b>403 354</b>

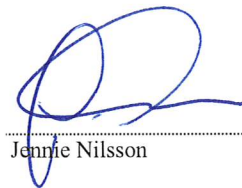
Hässleholm 2024- - 03-11



Birgitta Åkesson



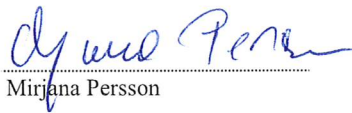
Christina Ekstrand



Jennie Nilsson



Lef Mollerstrom



Mirjana Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04

Anette Johansson  
Revisor vald av föreningsstämmanAlexandra 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 2023.

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 2023 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lövkullen i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4/4 2024



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 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.