



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövskalmen i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen, som har sitt säte i Lindesberg, äger fastigheten Hagaberg 15:5 i Lindesberg som byggdes år 1983. På fastigheten finns radhus med adresserna Diskusgränd 1-7, Skidgränd 1-25, 2-8, Sandströmsgränd 1-11, 2-14 samt Spjutgränd 1-5, 4.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st 2 r o k 65-70 m<sup>2</sup>  
17 st 3 r o k 86,5 m<sup>2</sup>  
7 st 4 r o k 109 m<sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 3 570,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 19 garageplatser och 17 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-10.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen i egen regi. Föreningen har avtal med Telia gällande bredband.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fiberanslutning	2011
Byte av fönster	2012-pågå
Målning av fasad	2012-2016
Miljöhus	2016
Uteplats	2019 <i>mw</i>



### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 55 (55) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 1 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Lena Lindqwist	ordförande
Göran Jansson	vice ordförande
Anette Axelsson	sekreterare
Gunilla Didriksson	ledamot
Kjell Andersson	ledamot
Lena Eriksson	ledamot
Gunilla Egeryd	ledamot
Gunnar Ljungsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Lindqwist, Lena Eriksson, Gunilla Didriksson samt Gunilla Egeryd.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Lindqwist, Göran Jansson, Gunilla Didriksson och Anette Axelsson, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Gunilla Didriksson och Kjell Andersson.

### **Revisor**

Revisor har varit Lars Andersson med Kerstin Wirén som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Gerd Haller Nilsson (sammankallande) och Anne Essenius.

### **Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Lena Lindqwist med Göran Jansson som suppleant.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28, uteplatsen på Sandströmsgränd. På stämman deltog 22 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen ändrat tre befintliga garage till carportar på grund av dåliga portar. Yttertak byttes efter en vattenskada. Planerade underhållsåtgärder de närmsta åren sker enligt underhållsplan och bland planeringen finns bl a bygge av carport på Diskusgränd samt Sandströmsgränd. *mv*



Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2020. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 208 000 kronor.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 241 734 kr. Under året har föreningen amorterat 389 810 kr.

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 3 % inför 2020. Inför 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 693 kr/kvm exkl. värme.

### **Föreningsinformation**

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande genom informationsbladet "Lövskalmen nytt".

Föreningen har en e-postadress: [lovskalmen@telia.com](mailto:lovskalmen@telia.com)

Under året har det anordnats städdagar och utdelning av jultallrikar.

### **Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	2 617	2 567	2 546	2 546	2 544
Resultat efter finansiella poster tkr	572	279	80	561	-74
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	9%	7%	7%	4%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	713	693	693	693	693
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 269	4 378	4 484	4 586	4 685
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	79	78	74	86	108
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	85%	87%	89%	132%	135%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	58	60	78	56	58 <i>hw</i>



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	947 005	0	343 838	279 088
Omföring av årets resultat enl årsstämma			279 088	-279 088
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-58 949	58 949	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		208 000	-208 000	
Årets resultat				572 039
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>947 005</b>	<b>149 051</b>	<b>473 875</b>	<b>572 039</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	622 926
Disponerat ur UH-fonden	58 949
Avsatt till UH-fonden	- 208 000
Årets resultat	<u>572 039</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 045 914

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 045 914

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 149 051 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 422 988 kr,  
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning  
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *hw*

**HSB brf Lövskalmen i Lindesberg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 617 057	2 566 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 617 057</b>	<b>2 566 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 064 258	-988 629
Planerat underhåll	Not 4	-58 949	-338 582
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-203 413	-255 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-436 739	-427 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 763 359</b>	<b>-2 010 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>853 698</b>	<b>556 020</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-281 659	-276 932
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 659</b>	<b>-276 932</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>572 039</b>	<b>279 088</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-208 000	-215 000
Disposition underhållsfond		58 949	215 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-149 051	0
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>422 988</b>	<b>279 088</b>

**HSB brf Lövskalmen i Lindesberg**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	14 989 505	15 388 312
Mark	Not 9	440 000	440 000
Markanläggningar	Not 10	578 906	610 058
Inventarier	Not 11	16 950	23 730
		<u>16 025 361</u>	<u>16 462 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 025 361</u>	<u>16 462 100</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 578 446	959 437
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	88 627	25 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 452	103 226
		<u>1 766 525</u>	<u>1 088 161</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 766 525</u>	<u>1 088 161</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>17 791 886</u></b>	<b><u>17 550 261</u></b>

**HSB brf Lövskalet i Lindesberg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	947 005	947 005
Underhållsfond	149 051	0
	<u>1 096 056</u>	<u>947 005</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	473 875	343 838
Årets resultat	572 039	279 088
	<u>1 045 914</u>	<u>622 926</u>
Summa eget kapital	<u>2 141 970</u>	<u>1 569 931</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>6 669 681</u>	<u>6 996 905</u>
	6 669 681	6 996 905
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	8 572 053	8 634 639
Aktuell skatteskuld	112 114	71 026
Fond för inre underhåll	0	280
Övriga kortfristiga skulder	10 212	10 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	3 350	0
	Not 17	
	<u>282 506</u>	<u>267 268</u>
	8 980 235	8 983 425
Summa skulder	<u>15 649 916</u>	<u>15 980 330</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>17 791 886</u>	<u>17 550 261</u>

**HSB brf Lövskalmen i Lindesberg**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	572 039	279 088
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	436 739	427 767
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 008 778</u>	<u>706 855</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 355	1 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	59 396	-3 164
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 008 819</u>	<u>705 417</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-623 038
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-623 038</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-389 810	-377 139
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-389 810</u>	<u>-377 139</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>619 009</b>	<b>-294 760</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>959 437</b>	<b>1 254 197</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 578 446</b>	<b>959 437</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *hw*



**HSB brf Lövskalet i Lindesberg****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,77 %  
Miljöbod 5 %  
Inventarier 20 %  
Markanläggningar 5 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 18 465 964 kr. (18 465 964 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hw*



## HSB brf Lövskalmen i Lindesberg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 547 432	2 473 380
Hyror	78 675	78 300
Övriga avgifter	0	23 289
Övriga intäkter	20	0
Bruttoomsättning	<u>2 626 127</u>	<u>2 574 969</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-570	-60
Hyesbortfall	<u>-8 500</u>	<u>-8 250</u>
	<b>2 617 057</b>	<b>2 566 659</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	97 740	158 668
Reparationer	287 212	155 414
El	44 715	53 627
Vatten	18 756	9 043
Sophämtning	70 910	78 876
Övriga avgifter	62 347	57 998
Förvaltningskostnader	147 661	129 416
Fastighetsavgift	135 030	135 030
Övriga driftskostnader	<u>199 887</u>	<u>210 558</u>
	<b>1 064 258</b>	<b>988 629</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>58 949</u>	<u>338 582</u>
	<b>58 949</b>	<b>338 582</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	69 941	83 030
Vicevärdsarvode	42 436	41 200
Övriga arvoden	32 544	4 650
Revisorsarvode	5 544	4 710
Löner och andra ersättningar	23 511	88 700
Sociala kostnader	<u>29 237</u>	<u>33 170</u>
	<b>203 213</b>	<b>255 460</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>203 413</b>	<b>255 660</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	398 807	398 807
Markanläggningar	31 152	12 980
Inventarier	<u>6 780</u>	<u>15 980</u>
	<b>436 739</b>	<b>427 767</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 268	275 492
Övriga finansiella kostnader	<u>1 391</u>	<u>1 440</u>
	<b>281 659</b>	<b>276 932</b>



## HSB brf Lövskalmen i Lindesberg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 465 604	22 465 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 465 604	22 465 604
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 077 292	-6 678 485
Årets avskrivningar	-398 807	-398 807
Utgående avskrivningar	-7 476 099	-7 077 292
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 989 505</b>	<b>15 388 312</b>
Taxeringsvärde för Hagaberg 15:5 i Lindesberg. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 468 000	13 468 000
Byggnad - lokaler	13 468 000	13 468 000
Mark - bostäder hyreshus	4 536 000	4 536 000
Mark - lokaler	4 536 000	4 536 000
Taxeringsvärde totalt	18 004 000	18 004 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 000	440 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>440 000</b>	<b>440 000</b>
<b>Not 10 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	623 038	0
Årets investeringar	0	623 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	623 038	623 038
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 980	0
Årets avskrivningar	-31 152	-12 980
Utgående avskrivningar	-44 132	-12 980
<b>Bokfört värde</b>	<b>578 906</b>	<b>610 058</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 260	108 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 260	108 260
Ingående avskrivningar	-84 530	-68 550
Årets avskrivningar	-6 780	-15 980
Utgående avskrivningar	-91 310	-84 530
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 950</b>	<b>23 730</b>



## HSB brf Lövskaalen i Lindesberg

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	11 512	0			
Skattekonto	20 579	25 498			
Övriga fordringar	56 536	0			
	<b>88 627</b>	<b>25 498</b>			
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	947 005	0	343 838	279 088	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			279 088	-279 088	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-58 949	58 949		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		208 000	-208 000		
Årets resultat				572 039	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>947 005</b>	<b>149 051</b>	<b>473 875</b>	<b>572 039</b>	
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	852550961	2,02%	2022-08-25	2 834 696	174 537
Swedbank	852587534	1,27%	2021-03-15	841 118	0
Swedbank	2752071155	1,47%	2021-01-28	2 751 000	0
Swedbank	2753889845	1,39%	2025-09-25	4 162 214	0
Swedbank	2753889860	1,61%	2021-09-24	4 162 214	0
Swedbank	3859537759	1,66%	2021-01-30	490 492	229 032
				15 241 734	403 569
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>6 669 681</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					13 223 889
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				20 491 000	20 491 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>20 491 000</b>	<b>20 491 000</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				403 573	8 634 639
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 168 480	0
				<b>8 572 053</b>	<b>8 634 639</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				853	0
Källskatt				2 497	0
				<b>3 350</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				210 504	211 678
Upplupna räntekostnader				41 333	28 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				30 669	26 618
				<b>282 506</b>	<b>267 268</b>
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



**HSB brf Lövskalten i Lindesberg**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Lindesberg, 2021- *04-14*

*Anette Axelsson*  
Anette Axelsson

*Gunilla Didriksson*  
Gunilla Didriksson

*Gunilla Egeryd*  
Gunilla Egeryd

*Gunnar Ljungstedt*  
Gunnar Ljungstedt

*Göran Jansson*  
Göran Jansson

*Kjell Andersson*  
Kjell Andersson

*Lena Lindqvist*  
Lena Lindqvist

*Lena Eriksson*  
Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- *04-14*

*Lars Andersson*

Lars Andersson  
Av stämman vald revisor

*Heléne Mallgren*

Heléne Mallgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lövskalmen i Lindesberg, org.nr. 716411-6308

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövskalmen i Lindesberg för år 2020.

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 2020 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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, förfälskning, 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 ja

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 Lövskalet i Lindsberg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 fortlöpa 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 alltså 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 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.

Lindsberg den 14/4 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lars Andersson

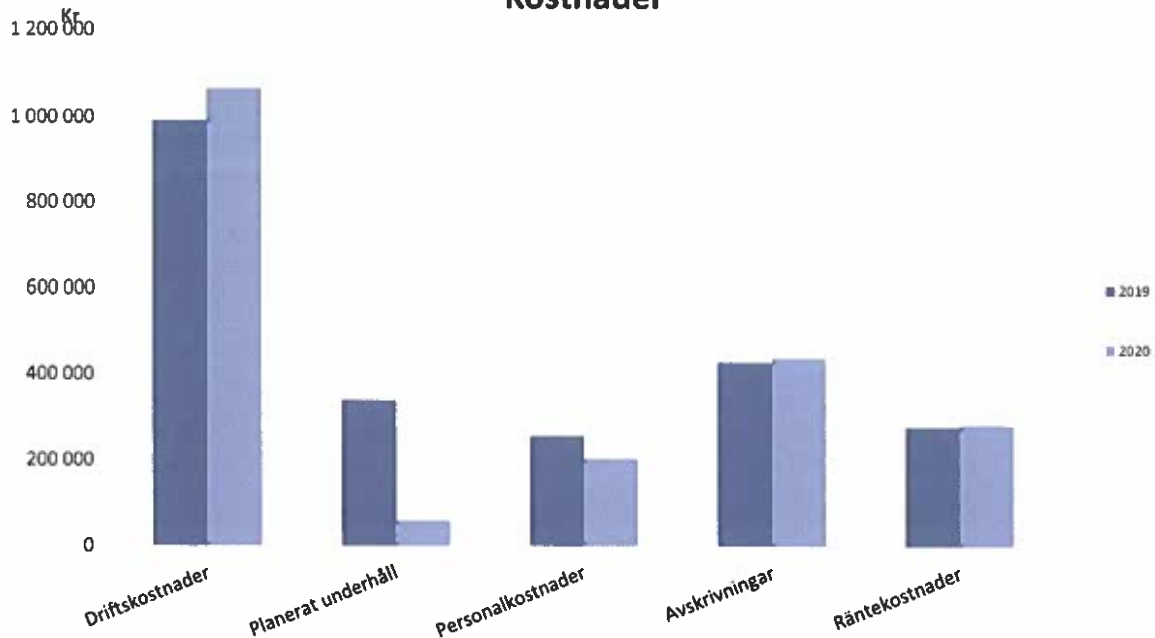
Av föreningen vald revisor





## HSB brf Lövskalmen i Lindesberg

### Kostnader



### Driftskostnader

