



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lambohov 2 i Linköping
Org nr 716402-5640

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lambohov 2 i Linköping

Org nr 716402-5640

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 42:a verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1981–82 på fastigheterna Ishaken 23 och Isklumpen 1 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Bygdegatan 301-319, 341-357, 383-433 och Odalgatan 1-29.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 192 bostäder med en sammanlagd yta av 18 927 kvm. Medelytan för bostäder är ca 99 kvm

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
2 rum	36	2 790
3 rum	74	6 919
4 rum	66	6 930
5 rum	16	2 288
Lägenheter bostadsrätt		
Lokaler hyresrätt	9	
Garage	172	
Parkeringsplatser	67	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum och tvättstugor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- OVK-kontroll
- Större förändring av träpanel, som är bytt mot plåt, samt glas (balkongrenovering)
- Genomgång av energiavtal

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Byte av garageportar, byte av papptak på höghusen
2017	Genomgång av föreningens belysning samt träd och buskar
2016	Byte fasadarmaturer garage, isolering vindar låghusen
2015	Renovering av gästrummet, byte/renovering av lekplatser
2014	Installation av fastighetsboxar, målning träpanel, montering av väggstegar
2013	OKV besiktning, byte av ventilationsaggregat Bygdegatan 349 Ladan

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Slamsugning dagvattenbrunnar

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB.

Under verksamhetsåret har Lars Fornlund varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Com Hem och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Weine Johansson	ordförande
Kjell Gustavsson	vice ordförande
Per Gustafsson	sekreterare
Ebba Lunden	ledamot
Lars Lindström	ledamot
Lina Landström	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Wine Johansson, Per Gustafsson samt Lars Lindström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Wine Johansson, Kjell Gustavsson, Per Gustafsson och Lars Fornlund.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 286 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 14 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabeth Öhlin Berlin vald vid föreningsstämman, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie	Weine Johansson
Ersättare	Kjell Gustavsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Birgersson och Anders Philipsson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsen varit delaktiga i förvaltningsträffar samt Fråga Juristen.



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 610 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 51 970 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 83 178 687 kr. Under året har föreningen amorterat 587 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 142 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 3 190 519 kr och beror främst på lägre räntekostnader än tidigare år.

Övrigt

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	13 014	12 991	12 991	12 921	12 895
Rörelseresultat (tkr)	4 142	4 765	4 696	4 064	3 715
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 191	3 842	3 665	2 710	1 731
Balansomslutning (tkr)	109 021	94 656	94 721	93 802	95 953
Fond för yttre underhåll (tkr)	526	537	339	0	14
Soliditet (%)	21	20	16	12	9
Likviditet (%)	131	240	586	429	-

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 844 000	537 462	10 912 128	3 841 813	19 135 403
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	3 841 813	-3 841 813	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		904 000	-904 000	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-914 529	914 529	0	0
Årets resultat				3 190 519	3 190 519
Belopp vid årets utgång	3 844 000	526 934	14 764 469	3 190 519	22 325 922

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	14 764 469
Årets resultat	3 190 519
Summa till stämmans förfogande	17 954 989

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	17 954 989
-----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	13 013 911	12 991 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 810	118 735
Summa rörelseintäkter		13 074 721	13 109 735

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 294 830	-5 356 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 460	-620 607
Underhåll enligt plan	Not 6	-914 529	-701 067
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-203 698	-120 038
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 747 302	-1 532 892
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-117 889	-13 623
Summa rörelsekostnader		-8 932 708	-8 344 513

Rörelseresultat

4 142 013 **4 765 222**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	14 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 494	-937 992
Summa finansiella poster		-951 494	-923 409

Årets resultat

3 190 519 **3 841 813**



Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	103 570 897	86 612 688
Pågående nyanläggningar	Not 11	850 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 420 897	86 612 688
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		104 421 397	86 613 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 256	16 351
Avräkningskonto HSB		3 987 494	7 618 887
Övriga kortfristiga fordringar		305 038	115 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	299 019	290 391
Summa kortfristiga fordringar		4 599 808	8 041 560
Kassa och bank			
Bank	Not 14	0	1 249
Summa kassa och bank		0	1 249
Summa omsättningstillgångar		4 599 808	8 042 809
Summa tillgångar		109 021 205	94 655 997

04

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 844 000	3 844 000
Fond för yttre underhåll	526 934	537 462
Summa bundet eget kapital	4 370 934	4 381 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 764 469	10 912 128
Årets resultat	3 190 519	3 841 813
Summa fritt eget kapital	17 954 988	14 753 941

Summa eget kapital

22 325 922	19 135 403
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	82 590 887	72 163 687
Summa långfristiga skulder		82 590 887	72 163 687

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	587 800	602 800
Medlemmarnas inre fond	Not 16	57 084	61 907
Leverantörsskulder		2 333 050	1 648 375
Aktuell skatteskuld	Not 17	39 275	8 625
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	25 796	21 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 061 391	1 013 361
Summa kortfristiga skulder		4 104 396	3 356 907

Summa skulder

86 695 283	75 520 594
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

109 021 205	94 655 997
--------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 190 519	3 841 813
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 747 302	1 532 892
Övriga rörelsekostnader	117 889	13 623
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 055 710	5 388 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 640	-65 172
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	762 488	830 106
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 628 558	6 153 262
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 673 400	-4 541 221
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 673 400	-4 541 221
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	10 412 000	-4 737 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 412 000	-4 737 212
Årets kassaflöde	-3 632 842	-3 125 171
Likvida medel vid årets början	7 620 136	10 744 058
Likvida medel vid årets slut	3 987 494	7 620 136

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB brf Lambohov 2 in i de likvida medlen.

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

41 965 000 kr av förenings lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 47 769 084 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 546 952	11 546 952
	Hysesintäkt lokaler	493 488	483 908
	Hysesintäkt garage och bilplatser	568 000	571 950
	Hysesintäkt övrigt	21 930	5 052
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	288 000	288 000
	Övriga intäkter i verksamheten	51 049	39 419
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 588	26 753
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 904	28 965
		13 013 911	12 991 000
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	8 840	57 927
	Övrigt	51 970	60 808
		60 810	118 735
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-494 021	-406 808
	El	-381 826	-368 856
	Uppvärmning	-1 647 923	-1 694 398
	Vatten	-354 663	-393 563
	Renhållning	-308 840	-284 710
	TV, bredband, iptelefoni	-375 593	-361 666
	Serviceavtal	0	-8 726
	Hissar serviceavtal & besiktning	-80 267	-76 012
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-883 212	-857 059
	Försäkringar	-187 632	-183 947
	Fastighetsskatt	-361 674	-331 024
	Övriga driftskostnader	-219 180	-389 518
		-5 294 830	-5 356 286
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 574	-15 451
	Förvaltningskostnader	-495 801	-481 358
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 838	-23 381
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 448	-23 617
	Medlemsavgifter HSB	-76 800	-76 800
		-654 460	-620 607
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-914 529	-701 067
		-914 529	-701 067
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-101 300	-80 700
	Övriga arvoden	-47 600	-6 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-47 223	-27 554
	Utbildning	-4 575	-2 384
		-203 698	-120 038
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 747 302	-1 532 892
		-1 747 302	-1 532 892
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-117 889	-13 623
		-117 889	-13 623



Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31		2018-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2101	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				81 613 686	77 674 920
Årets investering byggnader				18 823 400	4 541 221
Årets utrangering				-311 383	-602 455
Ingående anskaffningsvärde mark				29 324 378	29 324 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				129 450 081	110 938 064
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-24 325 376	-23 381 316
Årets utrangering byggnad				193 494	588 832
Årets avskrivningar byggnader				-1 747 302	-1 532 892
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-25 879 184	-24 325 376
Utgående bokfört värde				103 570 897	86 612 688
Bokförda värden byggnader				74 246 519	57 890 765
Bokförda värden mark				29 324 378	29 324 378
Fastighetsbeteckning: Ishaken 23 och Isklampen 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1981	166 000 000	81 000 000	247 000 000	175 000 000
Lokaler	1981	4 729 000	5 000 000	9 729 000	7 432 000

Not 11 Pågående nyanläggningar		2019-12-31		2018-12-31	
Årets Investering		850 000		0	
Utgående värde pågående nyanläggningar		850 000		0	

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31		2018-12-31	
Medlemsandel HSB		500		500	
		500		500	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31		2018-12-31	
Förutbetalda försäkring		197 000		187 632	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 019		102 759	
		299 019		290 391	

Not 14 Bank		2019-12-31		2018-12-31	
Handelsbanken		0		1 249	
		0		1 249	

Not 15 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31		2018-12-31	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	1,05%	2020-01-23	7 000 000	0	
Stadshypotek	1,03%	2022-06-01	13 512 720	147 680	
Stadshypotek	1,15%	2020-03-30	13 965 000	60 000	
Stadshypotek	0,87%	2023-12-01	11 050 967	120 120	
Stadshypotek	1,25%	2020-09-01	21 000 000	0	
Stadshypotek	1,25%	2021-03-01	16 650 000	200 000	
			83 178 687	587 800	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				82 590 887	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 351 200	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				80 239 687	
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				90 540 000	90 540 000
Summa ställda säkerheter				90 540 000	90 540 000

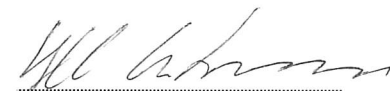


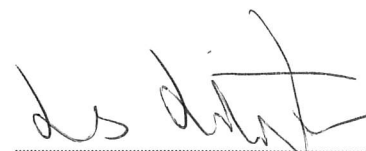
Not 16	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	61 907	72 769
	Uttag	-4 823	-10 862
		<u>57 084</u>	<u>61 907</u>
Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	39 275	8 625
		<u>39 275</u>	<u>8 625</u>
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	0	21 839
	Personalens källskatt	12 600	0
	Arbetsgivaravgifter	13 196	0
		<u>25 796</u>	<u>21 839</u>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	49 788	43 706
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	995 802	954 155
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 800	15 500
		<u>1 061 390</u>	<u>1 013 361</u>



Linköping 29/3 2020


Weine Johansson


Kjell Gustavsson


Lars Lindström


Lina Landström


Per Gustafsson


Ebba Lundén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-09


Elisabeth Ohlin Berlin
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lambohov 2, org.nr. 716402-5640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lambohov 2 i Linköping för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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. Risker 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Uth

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 Lambohov 2 i Linköping för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Linköping den 9 / 4 2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Elisabeth Öhlin Berlin

Av föreningen vald revisor