



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

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 43:e verksamhetsår

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

Förvaltningsberättelse 2020

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.

111



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Balkongrenovering inkl nytt tak
- Renovering dusch/bastu i skolan
- Flytt av lekplatsutrustning
- Golv, målning, kakel, ventilation i skolan, samt bygge av loftvåning
- Byte av alla cykelställ, samt byggt tak över dem i hela föreningen
- Mellanväggar byte nb i hela föreningen
- Renovering av alla trädgårdsförråden totalt 6 st

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Byte av träpanel till plåt och glas (balkongrenovering), OVK kontroll, samt genomgång av energiavtal
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

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 2020.

Underhåll de närmaste åren:

- Genomgång av gemensamhetslokalers dörrar
- Genomgång av puts på alla husfasader

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/Telenor 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 Lundén	ledamot
Lars Lindström	ledamot
Lina Landström	HSB-ledamot t o m 2020-05-28
Ann-Louise Pettersson	HSB-ledamot fr o m 2020-05-29

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Kjell Gustavsson och Ebba Lundén.

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

Studie- och fritidsorganisatör

Studie- och fritidsorganisatör har varit Ebba Lundén.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 262 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 13 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020.

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, Fråga Juristen och digitala kurser.



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 55 990 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 86 590 887 kr. Under året har föreningen amorterat 587 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 147 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -962 225 kr och beror främst på större underhållskostnad enligt plan än tidigare år.

Övrigt

Arvodesutbetalning har ändrats från verksamhetsår till bokslutsår.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	13 218	13 014	12 991	12 991	12 921
Rörelseresultat (tkr)	-9	4 142	4 765	4 696	4 064
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-962	3 191	3 842	3 665	2 710
Balansomslutning (tkr)	110 403	109 021	94 656	94 721	93 802
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	526	537	339	0
Soliditet (%)	19	21	20	16	12
Likviditet (%)	233	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	526 934	14 764 469	3 190 519	22 325 923
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	3 190 519	-3 190 519	0
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		1 003 000	-1 003 000	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre					
underhåll		-1 529 934	1 529 934	0	0
Årets resultat				-962 225	-962 225
Belopp vid årets utgång	3 844 000	0	18 481 923	-962 225	21 363 697

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	18 481 923
Årets resultat	- 962 225
Summa till stämmans förfogande	17 519 697

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till Fond för yttre underhåll	6 000 000
Till balanserat resultat överförs	11 519 697

17 519 697

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

111

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 218 158	13 013 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	502 646	60 810
Summa rörelseintäkter		13 720 804	13 074 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 968 365	-5 294 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 923	-654 460
Underhåll enligt plan	Not 6	-4 358 858	-914 529
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-304 049	-203 698
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 095 388	-1 747 302
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-349 301	-117 889
Summa rörelsekostnader		-13 729 885	-8 932 708
Rörelseresultat		-9 080	4 142 013
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953 145	-951 494
Summa finansiella poster		-953 145	-951 494
Årets resultat		-962 225	3 190 519

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	104 702 208	103 570 897
--------	-------------	-------------

Pågående nyanläggningar

Not 11	0	850 000
--------	---	---------

Summa materiella anläggningstillgångar

	104 702 208	104 420 897
--	-------------	-------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	500	500
--------	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

	500	500
--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

	104 702 708	104 421 397
--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

1 183	8 256
-------	-------

Avräkningskonto HSB

4 487 209	3 987 494
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

670 544	305 038
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	541 592	299 019
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

5 700 528	4 599 808
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

5 700 528	4 599 808
-----------	-----------

Summa tillgångar

110 403 236	109 021 205
-------------	-------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 844 000	3 844 000
Fond för yttre underhåll	0	526 934
Summa bundet eget kapital	3 844 000	4 370 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 481 923	14 764 469
Årets resultat	-962 225	3 190 519
Summa fritt eget kapital	17 519 697	17 954 989

Summa eget kapital

21 363 697	22 325 923
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	44 975 887	82 590 887
Summa långfristiga skulder		44 975 887	82 590 887

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	41 615 000	587 800
Medlemmarnas inre fond	Not 15	57 084	57 084
Leverantörsskulder		1 035 007	2 333 050
Aktuell skatteskuld	Not 16	59 320	39 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	64 032	25 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 233 209	1 061 390
Summa kortfristiga skulder		44 063 652	4 104 395

Summa skulder

89 039 539	86 695 282
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

110 403 236	109 021 205
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-962 225	3 190 519
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 095 388	1 747 302
Övriga poster	349 301	117 889
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 482 464	5 055 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-601 006	-189 640
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 067 943	762 488
Kassaflöde från löpande verksamhet	-186 485	5 628 558
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 726 000	-19 673 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 726 000	-19 673 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	3 412 200	10 412 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 412 200	10 412 000
Årets kassaflöde	499 715	-3 632 842
Likvida medel vid årets början	3 987 494	7 620 136
Likvida medel vid årets slut	4 487 209	3 987 294

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

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 546 952	11 546 952
	Hysesintäkt lokaler	675 432	493 488
	Hysesintäkt garage och bilplatser	566 125	568 000
	Hysesintäkt övrigt	20 928	21 930
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	288 000	288 000
	Övriga intäkter i verksamheten	43 085	51 049
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	35 134	31 588
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	42 502	12 904
		13 218 158	13 013 911
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	446 656	8 840
	Övrigt	55 990	51 970
		502 646	60 810
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 079 985	-494 021
	El	-339 208	-381 826
	Uppvärmning	-1 593 332	-1 647 923
	Vatten	-375 522	-354 663
	Renhållning	-321 730	-308 840
	TV, bredband, iptelefoni	-450 626	-375 593
	Hissar serviceavtal & besiktning	-42 463	-80 267
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-926 226	-883 212
	Försäkringar	-197 009	-187 632
	Fastighetsskatt	-371 658	-361 674
	Övriga driftskostnader	-270 605	-219 180
		-5 968 365	-5 294 830
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 170	-15 574
	Förvaltningskostnader	-504 203	-495 801
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 793	-38 838
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 957	-27 448
	Medlemsavgifter HSB	-76 800	-76 800
		-653 923	-654 460
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-4 358 858	-914 529
		-4 358 858	-914 529
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-210 100	-101 300
	Övriga arvoden	-21 000	-47 600
	Revisionsarvode	-3 700	-3 000
	Sociala avgifter	-68 005	-47 223
	Utbildning	-1 244	-4 575
		-304 049	-203 698
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-2 095 388	-1 747 302
	Summa avskrivningar	-2 095 388	-1 747 302
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-349 301	-117 889
		-349 301	-117 889



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 125 703	81 613 686
--------------------------------------	-------------	------------

Årets investering byggnader	3 576 000	18 823 400
-----------------------------	-----------	------------

Årets utrangering	-435 381	-311 383
-------------------	----------	----------

Ingående anskaffningsvärde mark	29 324 378	29 324 378
---------------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 590 700	129 450 081
---	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 879 184	-24 325 376
----------------------------------	-------------	-------------

Årets utrangering byggnad	86 080	193 494
---------------------------	--------	---------

Årets avskrivningar byggnader	-2 095 388	-1 747 302
-------------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 888 492	-25 879 184
--	--------------------	--------------------

Utgående bokfört värde

104 702 208	103 570 897
--------------------	--------------------

Bokförda värden byggnader

75 377 830	74 246 519
------------	------------

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	247 000 000
Lokaler	1981	4 729 000	5 000 000	9 729 000	9 729 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 11	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar	850 000	0
--	---------	---

Årets Investering	0	850 000
-------------------	---	---------

Omklassificering	-850 000	0
------------------	----------	---

Utgående värde pågående nyanläggningar	0	850 000
---	----------	----------------

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
--------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

500	500
------------	------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	212 746	197 000
------------------------	---------	---------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 846	102 019
---	---------	---------

541 592	299 019
----------------	----------------

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,30%	2021-01-25	7 000 000	0
Stadshypotek	1,15%	2021-03-30	13 845 000	120 000
Stadshypotek	1,03%	2022-06-01	13 365 040	147 680
Stadshypotek	0,87%	2023-12-01	10 930 847	120 120
Stadshypotek	1,05%	2021-01-26	4 000 000	0
Stadshypotek	0,83%	2025-09-01	21 000 000	0
Stadshypotek	1,25%	2021-03-01	16 450 000	200 000
			86 590 887	587 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

44 975 887

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 351 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

83 651 887

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

90 540 000

90 540 000

Summa ställda säkerheter

90 540 000

90 540 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

57 084

61 907

Uttag

0

-4 823

57 084**57 084****Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

59 320

39 275

59 320**39 275****Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

15 420

0

Personalens källskatt

26 540

12 600

Arbetsgivaravgifter

22 072

13 196

64 032**25 796****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

60 100

49 788

Förutbetalda årsavgifter och hyror

1 156 909

995 802

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 200

15 800

1 233 209**1 061 390**

114

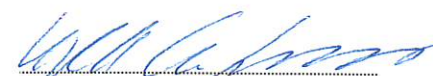
Linköping 15/4 2021



Weine Johansson



Ebba Lundén



Kjell Gustavsson



Lars Lindström



Per Gustafsson



Ann-Louise Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-23



Elisabeth Öhlin Berlin
Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lamböhov 2 i Linköping, org.nr. 716402-5640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lamböhov 2 i Linköping 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 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.

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. 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 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.

W

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 Bostadsrättsförening Lambohov 2 i Linköping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 23 14 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Elisabeth Öhlin Berlin

Av föreningen vald revisor