



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

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 41:a verksamhetsår

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

Förvaltningsberättelse 2018

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:

- Byte av garageportar
- Byte av papptak på höghusen

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 2018.

Underhåll de närmaste åren:

- OVK besiktning
- Större yttre förändring av träpanel som kommer att bytas ut mot plåt i hela föreningen.
- Genomgång av energiavtal

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 Lundén	ledamot
Lars Lindström	ledamot
Karin Herentz Fahlström	HSB-ledamot t o m 2018-08-01
Lina Landström	HSB-ledamot fr o m 2018-08-02

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

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 264 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 10 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april.

Revisorer

Revisorer har varit Magnus Stenstark 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 Filipsson.

Kurser och konferenser

Förvaltningsträff	Per Gustafsson, Wine Johansson, Ebba Lundén
Fråga juristen	Per Gustafsson
GDPR	Kjell Gustavsson, Per Gustafsson, Ebba Lundén



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lambohov 2 i Linköping
Org nr 716402-5640

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 51 713 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 766 487 kr. Under året har föreningen amorterat 4 737 212 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 3 841 813 kr och beror främst på lägre räntekostnader och lägre underhållskostnader än tidigare år.

Övrigt

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	12 991	12 991	12 921	12 895	12 791
Rörelseresultat (tkr)	4 765	4 696	4 064	3 715	3 943
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 842	3 665	2 710	1 731	1 264
Balansomslutning (tkr)	94 656	94 721	93 802	95 953	94 854
Fond för yttre underhåll (tkr)	537	339	0	14	0
Soliditet (%)	20 %	16 %	12 %	9 %	8 %
Likviditet (%)	292 %	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 %.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lambohov 2 i Linköping
Org nr 716402-5640

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 844 000	338 529	7 445 639	3 665 422	15 293 590
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	3 665 422	-3 665 422	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		900 000	-900 000	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-701 067	701 067	0	0
Årets resultat				3 841 813	3 841 813
Belopp vid årets utgång	3 844 000	537 462	10 912 128	3 841 813	19 135 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	10 912 128
Årets resultat	<u>3 841 813</u>
Summa till stämmans förfogande	14 753 941

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	14 753 941
-----------------------------------	-------------------

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

10/11

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 991 000	12 991 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 735	79 159
Summa rörelseintäkter		13 109 735	13 070 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 356 286	-5 236 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-620 607	-611 292
Underhåll enligt plan	Not 6	-701 067	-820 471
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 038	-111 326
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 532 892	-1 570 114
Övriga rörelsekostnader		-13 623	-24 818
Summa rörelsekostnader		-8 344 513	-8 374 828
Rörelseresultat		4 765 222	4 695 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 583	16 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-937 992	-1 047 103
Summa finansiella poster		-923 409	-1 030 296
Årets resultat		3 841 813	3 665 422

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	86 612 688	83 617 982
Summa materiella anläggningstillgångar		86 612 688	83 617 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		86 613 188	83 618 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 351	0
Avräkningskonto HSB		7 618 887	2 744 058
Övriga kortfristiga fordringar		115 931	68 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	290 391	289 143
Summa kortfristiga fordringar		8 041 560	3 101 559
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	8 000 000
Bank		1 249	1 249
Summa kassa och bank		1 249	1 249
Summa omsättningstillgångar		8 042 809	11 102 808
Summa tillgångar		94 655 997	94 721 290

107

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 844 000	3 844 000
Fond för yttre underhåll		537 462	338 529
Summa bundet eget kapital		4 381 462	4 182 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 912 128	7 445 639
Årets resultat		3 841 813	3 665 422
Summa fritt eget kapital		14 753 941	11 111 062
Summa eget kapital		19 135 403	15 293 591
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	72 163 687	76 900 899
Summa långfristiga skulder		72 163 687	76 900 899
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	602 800	631 976
Medlemmarnas inre fond	Not 14	61 907	72 769
Leverantörsskulder		1 648 375	664 318
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 625	4 401
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	21 839	20 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 013 361	1 132 546
Summa kortfristiga skulder		3 356 907	2 526 801
Summa skulder		75 520 594	79 427 700
Summa eget kapital och skulder		94 655 997	94 721 290

Kassaflödesanalys

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

3 841 813

3 665 422

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 532 892

1 570 114

Kassaflöde från löpande verksamhet

5 374 705

5 235 536

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-65 172

18 615

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

830 106

518 139

Kassaflöde från löpande verksamhet

6 139 639

5 772 290

Investeringsverksamhet

Investering i fastigheter

-4 527 598

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 527 598

0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

-4 737 212

-3 263 952

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-4 737 212

-3 263 952

Årets kassaflöde

-3 125 171

2 508 338

Likvida medel vid årets början

10 744 058

8 232 347

Likvida medel vid årets slut

7 618 887

10 744 058

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**

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

34 916 487 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 22 % 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 546 952	11 546 952
	Hysesintäkt lokaler	483 908	477 333
	Hysesintäkt garage och bilplatser	571 950	564 800
	Hysesintäkt övrigt	5 052	13 352
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	288 000	288 000
	Övriga intäkter i verksamheten	39 419	43 165
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 753	24 640
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	28 965	33 145
		12 991 000	12 991 387
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	57 927	0
	Övrigt	60 808	79 159
		118 735	79 159
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-406 808	-669 820
	El	-368 856	-340 549
	Uppvärmning	-1 694 398	-1 640 590
	Vatten	-393 563	-381 015
	Renhållning	-284 710	-274 462
	TV, bredband, iptelefoni	-361 666	-365 662
	Serviceavtal	-8 726	-8 360
	Hissar serviceavtal & besiktning	-76 012	-70 441
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-857 059	-842 755
	Försäkringar	-183 947	-178 352
	Fastighetsskatt	-331 024	-326 800
	Övriga driftskostnader	-389 518	-138 001
		-5 356 286	-5 236 807
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 451	-14 951
	Förvaltningskostnader	-481 358	-463 507
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 381	-29 776
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 617	-26 259
	Medlemsavgifter HSB	-76 800	-76 800
		-620 607	-611 292
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-701 067	-820 471
		-701 067	-820 471
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-80 700	-49 400
	Vicevärdsarvode	0	-8 000
	Övriga arvoden	-6 400	-29 000
	Övriga personalkostnader	0	-200
	Revisionsarvode	-3 000	-2 300
	Sociala avgifter	-27 554	-21 826
	Utbildning	-2 384	-600
		-120 038	-111 326
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 532 892	-1 570 114
		-1 532 892	-1 570 114

Not 9	Byggnader och mark				2018-12-31	2017-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2101	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader				77 674 920	77 674 920
	Årets utrangering byggnad				-602 455	0
	Årets investering byggnad				4 541 221	0
	Ingående anskaffningsvärde mark				29 324 378	29 324 378
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				110 938 064	106 999 298
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader				-23 381 316	-21 811 202
	Årets utrangering byggnad				588 832	0
	Årets avskrivningar byggnader				-1 532 892	-1 570 114
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-24 325 376	-23 381 316
	Utgående bokfört värde				86 612 688	83 617 982
	Bokförda värden byggnader				57 288 310	54 293 604
	Bokförda värden mark				29 324 378	29 324 378
	Fastighetsbeteckning:				Ishaken 23 och Isklampen 1	
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder	1 981	135 000 000	40 000 000	175 000 000	175 000 000
	Lokaler	1 981	3 901 000	3 531 000	7 432 000	7 432 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				187 632	183 947
	Upplupna ränteutäkter				0	1 667
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				102 759	103 529
					290 391	289 143

Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Kapitalplacering HSB Östergötland				0	8 000 000
					0	8 000 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	1,10%	2019-04-01	5 520 000	75 000	
	Stadshypotek	1,39%	2019-12-01	11 171 087	120 120	
	Stadshypotek	1,25%	2019-06-01	13 660 400	147 680	
	Stadshypotek	1,25%	2019-09-30	4 565 000	60 000	
	Stadshypotek	1,25%	2020-09-01	21 000 000	0	
	Stadshypotek	1,25%	2021-03-01	16 850 000	200 000	
				72 766 487	602 800	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					72 163 687
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,30%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 411 200
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					69 752 487
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning				90 540 000	90 540 000
	Summa ställda säkerheter				90 540 000	90 540 000



Not 14	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	72 769	72 769
	Uttag	-10 862	0
		<u>61 907</u>	<u>72 769</u>
Not 15	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	8 625	4 401
		<u>8 625</u>	<u>4 401</u>
Not 16	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	21 839	19 921
	Personalens källskatt	0	576
	Arbetsgivaravgifter	0	294
		<u>21 839</u>	<u>20 791</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	43 706	56 705
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	954 155	941 257
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 500	134 584
		<u>1 013 361</u>	<u>1 132 546</u>

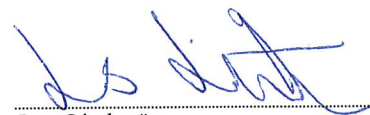
Linköping 18/3 2019



Weine Johansson



Kjell Gustavsson



Lars Lindström



Lina Landström



Per Gustafsson



Ebba Lundén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-21



Magnus Stenstark

Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lambohov 2 i Linköping för år 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 identifierar.

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.

OK

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 2018 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 21 / 3 2019



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Magnus Stenstark

Av föreningen vald revisor