

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Lambohov 1 i Linköping

Org nr 716402-5632

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 42:a 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 1970-1980 på fastigheterna Isblocket 1 och Isblåsan 1 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Plöjaregatan 79-105 och Rättaregatan 56-116.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 115 bostäder med en sammanlagd yta av 11 587 kvm. Medelytan för bostäder är ca 100 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
2 r o k	22	1 705
3 r o k	32	2 992
4 r o k	50	5 250
5 r o k	10	1 430
8 r o k 1)	1 st	210
1)Två lgh ombyggda till gruppbostad		
Lägenheter bostadsrätt	<b>115</b>	<b>11 587</b>
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	99	
Parkeringsplatser	36	

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum och tvättstugor.





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Reparation av kulvert
- Stamspolning
- Renovering av HSB lokalen

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Färdigställning balkonger/isolering av vindar, taksäkerhet och reparation av värmekulvert
2018	Påbörjat balkong- och takrenovering
2017	Div markarbeten
2016	Infört taggsystem till samtliga gemensamhetslokaler, byte av samtliga lägenhetsdörrar
2015	Målning samtliga träfasader

### 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 är följande:

- Målning av fasader
- Uppgradering av TV-nät

### 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 Boxer och bredband via Telenor.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.





## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Jörgen Larsson	ordförande
Helene Lauenstein	vice ordförande
Mikael Nyström	sekreterare
Louise Lindberg	ledamot
Anette Papazian Kindahl	ledamot
Johan Häggström	ledamot
Orlando Martinez	ledamot
Johan Holmberg	ledamot
Daniel Ekman	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Helene Lauenstein, Johan Holmberg, Johan Häggström, Orlando Martinez och Louise Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Jörgen Larsson, Mikael Nyström och Helene Lauenstein.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Louise Lindberg.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 166 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020.

### Revisorer

Revisorer har varit Eive Franzén och Mikael Dovren som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie	Johan Holmberg
Ersättare	Orlando Martinez

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Paul Erixson, Iris Burlin och Fredrik Trysberg.

### KUL-kommitté

KUL-kommittén har bestått av Louise Lindberg och Madelene Cassel.





## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 598 kr/kvm. Garage och p-platser har varit oförändrade.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 32 490 i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 462 627 kr. Under året har föreningen amorterat 487 568 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 83 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev - 539 066 kr och beror främst på högre kostnad för underhåll enligt plan än tidigare år.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 391	7 373	7 399	7 371	7 343
Rörelseresultat (tkr)	-56	890	1 154	2 268	1 114
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-539	384	716	1 904	646
Balansomslutning (tkr)	51 642	53 055	53 071	42 582	41 762
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	0	0	267	0
Soliditet (%)	19	19	19	22	17

### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 320 700	0	7 599 250	384 031	10 303 981
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			384 031	-384 031	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		633 000	-633 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-633 000	633 000		0
Årets resultat				-539 066	-539 066
Belopp vid årets utgång	2 320 700	0	7 983 281	-539 066	9 764 915





## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 983 281
Årets resultat	<u>-539 066</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>7 444 215</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	7 444 215
-----------------------------------	-----------

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



## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 391 205	7 373 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	470 517	92 939
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 861 721</b>	<b>7 466 430</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 178 637	-4 503 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 151	-436 723
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 339 791	-617 112
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-162 728	-167 803
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-801 700	-810 659
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-40 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 918 006</b>	<b>-6 576 244</b>

### Rörelseresultat

**-56 284**      **890 186**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 208	5 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 990	-511 905
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 782</b>	<b>-506 155</b>

### Årets resultat

**-539 066**      **384 031**



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	46 820 044	47 621 744
	<u>46 820 044</u>	<u>47 621 744</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

46 820 544      47 622 244

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

2      1 478

Avräkningskonto HSB

2 101 639      3 699 033

Övriga kortfristiga fordringar

1 797      28 538

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12      217 684      204 068

**Summa kortfristiga fordringar**

2 321 122      3 933 117

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13      2 500 000      1 500 000

**Summa kortfristiga placeringar**

2 500 000      1 500 000

**Summa omsättningstillgångar**

4 821 122      5 433 117

**Summa tillgångar**

51 641 666      53 055 361

*Handwritten mark*



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

2 320 700

2 320 700

*Summa bundet eget kapital*

2 320 700

2 320 700

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 983 281

7 599 250

Årets resultat

-539 066

384 031

*Summa fritt eget kapital*

7 444 215

7 983 281

**Summa eget kapital**

**9 764 915**

**10 303 981**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 509 352

40 462 955

*Summa långfristiga skulder*

22 509 352

40 462 955

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 953 275

487 240

Medlemmarnas inre fond

Not 15

207 989

211 984

Leverantörsskulder

537 536

920 309

Aktuell skatteskuld

Not 16

47 594

34 530

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

621 006

634 362

*Summa kortfristiga skulder*

19 367 400

2 288 425

**Summa skulder**

**41 876 752**

**42 751 380**

**Summa eget kapital och skulder**

**51 641 666**

**53 055 361**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-539 066	384 031
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	801 700	810 659
Övriga poster	0	40 669
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>262 634</u>	<u>1 235 359</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 601	34 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-387 061	87 870
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>-109 826</u>	<u>1 357 814</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 356 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-2 356 563</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-487 568	-487 486
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-487 568</u>	<u>-487 486</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-597 394</b>	<b>-1 486 235</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 199 033</b>	<b>6 685 268</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 601 639</b>	<b>5 199 033</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

#### 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 19 265 603 kr.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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



**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	6 924 660	6 924 660
	Hysesintäkt lokaler	20 964	20 700
	Hysesintäkt garage och bilplatser	393 370	401 175
	Hysesintäkt övrigt	3 450	9 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 473	9 980
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 288	7 476
		<b>7 391 205</b>	<b>7 373 491</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	438 027	63 715
	Övrigt	32 490	29 224
		<b>470 517</b>	<b>92 939</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-954 034	-1 082 145
	El	-208 441	-255 471
	Uppvärmning	-1 001 261	-1 040 872
	Vatten	-275 968	-276 491
	Renhållning	-237 470	-243 901
	Bevakningskostnader	-13 625	-15 164
	TV, bredband, iptelefoni	-387 154	-369 749
	Obligatoriska besiktningar	-1 634	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 978	-45 091
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-372 185	-381 954
	Försäkringar	-154 329	-146 900
	Fastighetsskatt	-275 384	-266 872
	Övriga driftskostnader	-285 173	-378 669
		<b>-4 178 637</b>	<b>-4 503 278</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 175	-10 775
	Förvaltningskostnader	-347 874	-356 671
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 968	-10 929
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 134	-11 248
	Medlemsavgifter HSB	-46 000	-46 000
	Arrende, hyra, leasing	0	-1 100
		<b>-435 151</b>	<b>-436 723</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-2 339 791	-617 112
		<b>-2 339 791</b>	<b>-617 112</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-76 620	-69 320
	Övriga arvoden	-48 900	-57 095
	Övriga personalkostnader	-74	-63
	Revisionsarvode	-3 500	-3 200
	Sociala avgifter	-33 634	-35 925
	Utbildning	0	-2 200
		<b>-162 728</b>	<b>-167 803</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-801 700	-810 659
	Summa avskrivningar	<b>-801 700</b>	<b>-810 659</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-40 669
	Summa avskrivningar	<b>0</b>	<b>-40 669</b>



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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 035 636	38 096 315
Omklassificering	0	6 736 437
Årets investering byggnader	0	2 356 563
Årets utrantering byggnader	0	-153 679
Ingående anskaffningsvärde mark	16 278 143	16 278 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 313 779</b>	<b>63 313 779</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-15 692 035	-14 994 386
Årets utrantering	0	113 010
Årets avskrivningar byggnader	-801 700	-810 659
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 493 735</b>	<b>-15 692 035</b>

**Utgående bokfört värde**

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>46 820 044</b>	<b>47 621 744</b>
Bokförda värden byggnader	30 541 901	31 929 709
Bokförda värden mark	16 278 143	16 278 143

**Fastighetsbeteckning:** Isblocket 1 och Isblåsan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1980	97 486 000	48 658 000	146 144 000	146 144 000
Lokaler	1980	1 889 000	2 153 000	4 042 000	4 042 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	166 660	154 329
Upplupna ränteintäkter	1 458	625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 566	49 114
	<b>217 684</b>	<b>204 068</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Kapitalplacering	2 500 000	1 500 000
	<b>2 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,15%	2021-03-02	2 733 339	63 568
Stadshypotek	1,09%	2023-03-30	8 862 424	140 000
Stadshypotek	1,42%	2023-06-01	7 119 208	0
Stadshypotek	1,18%	2022-06-30	6 875 288	0
Stadshypotek	1,21%	2021-09-30	10 900 056	240 000
Stadshypotek	1,15%	2021-02-01	3 972 312	44 000
			<b>40 462 627</b>	<b>487 568</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 509 352**  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 950 272  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 38 024 787

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	45 237 000	45 237 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 237 000</b>	<b>45 237 000</b>

ML



**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	211 984	224 558
Uttag	-3 995	-12 574
	<u>207 989</u>	<u>211 984</u>

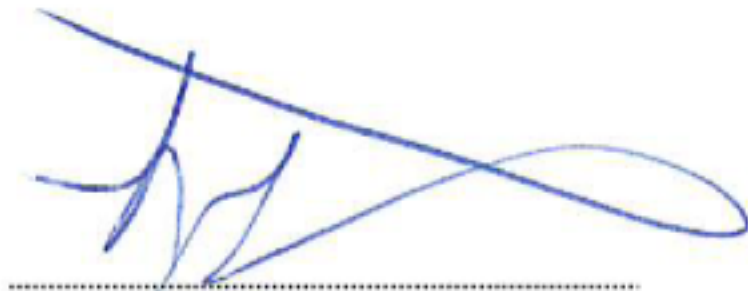
**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	47 594	34 530
	<u>47 594</u>	<u>34 530</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	45 562	44 771
Förutbetalda årsavgifter och hyror	564 344	578 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 100	10 800
	<u>621 006</u>	<u>634 362</u>

Linköping 23 / 3 2021



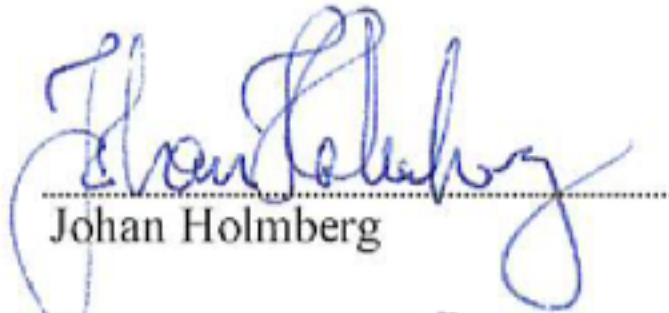
Karl Jörgen Larsson



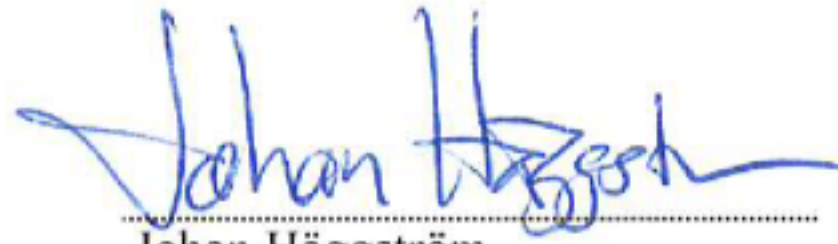
Daniel Ekman



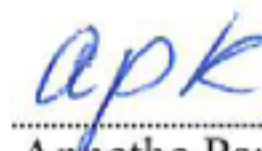
Helene Lauenstein



Johan Holmberg



Johan Häggström



Annethe Papazian Kindahl



Louise Lindberg

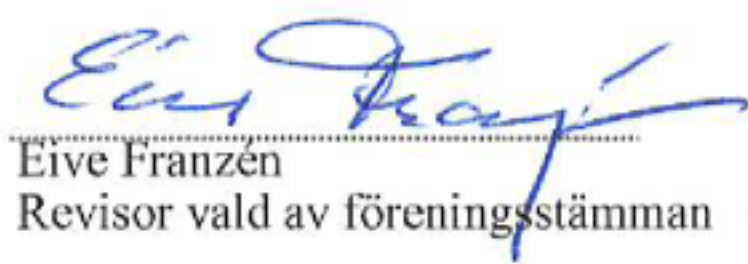


Mikael Nyström



Orlando Martinez

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01



Eive Franzén  
Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lambohov 1 i Linköping, org.nr. 716402-5632

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lambohov 1 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 revisors sed 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 uppger, 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.



## 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 1 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:

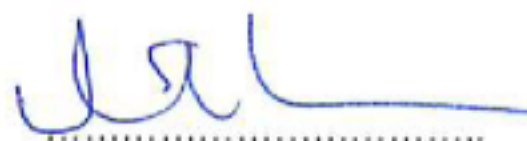
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

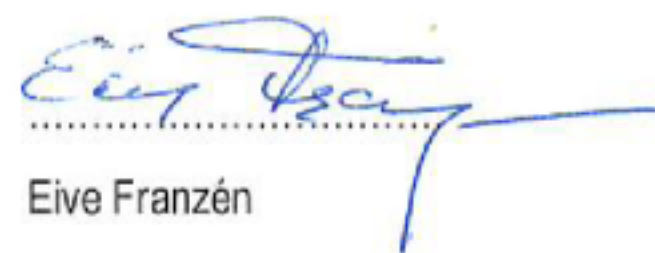
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 17/4-2021



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Eive Franzén  
Av föreningen vald revisor