



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad

Org nr 738200-2124



HSB - där möjligheterna bor



DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-06 I HSB BRF LAMMET

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad (738200-2124) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 59:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Lammet 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grönbetesvägen 1-5 och Oxhagsvägen 22-32 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	494
2	42	2 423
3	24	1 758
4	3	233
5	3	324
	84	5 231

Lokaler, bostadsrätt	1	185
Lokaler, hyresrätt	9	52
Garage	12	
Parkeringsplatser	58	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018, varvid 16 röstberättigade medlemmar deltog.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Gunilla Grahn Randau	ordförande, vald till stämman 2019
Linda Engå	vice ordförande, vald till stämman 2020
Carl-Johan Bengtsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Ing-Marie Persson	vice sekreterare, vald till stämman 2019
Mattias Lindén	ledamot utsedd av HSB Skåne
Alf Andersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Christian Lauritsen	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Christofer Klasson med Ing-Marie Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karl-Anders Nilsson och Marie-Louise Lännerberg med Karl-Anders Nilsson som sammankallande.

Under året har Karl-Anders Nilsson varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
C4 energi och Energi Sverige	elavtal
C4 energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem och Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 11 september 2018 av Gunilla Randau och Karl-Anders Nilsson tillsammans med underhållsplanerare Stefan Vohnsen från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.



Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av vattenavhärtningsfilter.

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

2017 Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.

2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade. IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.

2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastolskasset). Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.

2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.

2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.

2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.

2010 Styrutrustning.

2006 Byte av lägenhetsdörrar.

2005 Nytt tak (garanti).

2004 Inkoppling av fjärrvärme.

2003 Stambyte.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

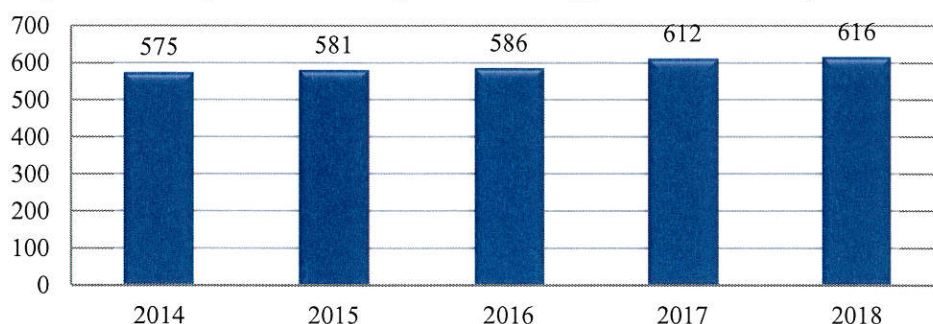
2019-2023 Avloppsledningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 616 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 389 540 kr. Under året har föreningen amorterat 580 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 4 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	102

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 11 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 246	3 222	3 083	3 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	487	481	225	401
Eget kapital, tkr	5 993	5 506	5 025	4 801
Taxeringsvärde, tkr	47 704	47 704	47 704	41 272
-varav byggnad, tkr	33 185	33 185	33 185	29 411
Soliditet	61%	56%	50%	50%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	616	612	586	581
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	301	298	298	298
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	264	313	303	0
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	441	548	814	631
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	8	10	16	20
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	6%	9%	8%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	34	46	65	40
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	2	14	37	51
Avskrivning/m ² byggnadsyta	76	76	98	71

En snittlägenhet på 62 m² kan förenklat sägas vara belånad med 27 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 62 m² belöper en månadsavgift om ca 3 200 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 140	0	2 283 062	2 591 214	480 760	5 506 176
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				480 760	-480 760	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			184 000	-184 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-11 600	11 600		0
Årets resultat					486 994	486 994
Belopp vid årets utgång	151 140	0	2 455 462	2 899 574	486 994	5 993 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 071 974
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-184 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	11 600
Årets resultat	486 994
Summa till stämmans förfogande	3 386 568

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 386 568
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 246 420	3 222 433
Övriga rörelseintäkter		18 080	86 339
Summa rörelseintäkter		3 264 500	3 308 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 072 133	-2 053 285
Underhåll enligt plan		-11 600	-74 043
Övriga externa kostnader	3	-85 905	-93 684
Personalkostnader	4	-177 908	-159 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-413 148	-413 148
Summa rörelsekostnader		-2 760 695	-2 793 391
Rörelseresultat		503 805	515 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 026	25 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 837	-60 376
Summa finansiella poster		-16 811	-34 621
Resultat efter finansiella poster		486 994	480 760
Årets resultat		486 994	480 760

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	486 994	480 760
Reservering till fond för yttre underhåll	-184 000	-251 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	11 600	74 043
Över-/underskott efter disposition av underhåll	314 594	303 803

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 316 239	4 729 387
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 316 239	4 729 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 316 739	4 729 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 186	1 120
Aktuell skattefordran		0	1 430
Övriga fordringar	7	129 040	85 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 700	54 805
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		185 926	143 055
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	4 100 000	4 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 100 000	4 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 157 992	841 429
<i>Summa kassa och bank</i>		1 157 992	841 429
Summa omsättningstillgångar		5 443 918	5 084 484
SUMMA TILLGÅNGAR		9 760 657	9 814 371

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 140	151 140
Fond för yttre underhåll		2 455 462	2 283 062
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 606 602	2 434 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 899 574	2 591 214
Årets resultat		486 994	480 760
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 386 568	3 071 974
Summa eget kapital		5 993 170	5 506 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 215 756	2 745 592
Summa långfristiga skulder		2 215 756	2 745 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	173 784	224 616
Leverantörsskulder		170 863	207 615
Aktuella skatteskulder		418	0
Övriga skulder	13	862 240	771 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	344 425	358 816
Summa kortfristiga skulder		1 551 730	1 562 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 760 657	9 814 371

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	503 805	515 381
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	413 148	413 148
	916 953	928 529
Erhållen ränta	29 026	25 386
Erlagd ränta	-45 837	-61 406
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	900 142	892 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-11 591	-54 215
Ökning/minskning av rörelseskulder	39 959	-392 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 511	445 791
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-41 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 813
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-580 668	-224 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 668	-224 616
Årets kassaflöde	347 843	179 362
Likvida medel vid årets början	5 005 171	4 825 810
Likvida medel vid årets slut	5 353 014	5 005 171
	347 843	179 362

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 157 992	841 429
Kortfristiga, likvida placeringar	4 195 022	4 163 743
	5 353 014	5 005 171

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 3,3% - 10,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning**2018****2017**

Hysesintäkter lokaler	13 740	16 260
Hysesintäkter övrigt	86 788	85 103
Årsavgifter bostäder	3 224 788	3 200 385
Årsavgifter lokaler	55 632	55 080
Avsättning inre fond	-158 200	-158 200
Intäkter pant, överlåtelse	19 570	21 952
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 103	1 853
Summa nettoomsättning	3 246 420	3 222 433

2 Driftskostnader**2018****2017**

Löpande underhåll	180 895	211 438
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	4 319	8 425
Lokalvård, städning	89 490	86 250
Snöröjning	8 150	690
El	282 097	302 500
Uppvärmning	580 684	558 772
Vatten, avlopp	114 626	122 852
Renhållning, sophämtning	87 424	91 401
Kabel-TV, internet	43 453	43 345
Fastighetsförsäkringspremier	40 287	39 889
Fastighetsskatt	117 348	115 500
Förvaltningsavtal	523 360	472 223
Summa drift	2 072 133	2 053 285



3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	3 690
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	1 300
Kontorsmaterial, tele, porto	3 493	4 949
Internet- /datakommunikation	11 197	9 168
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	1 920	0
Extern revisionsarvode	9 305	8 746
Kostnader pant, överlåtelse	22 835	28 618
Övriga förvaltningskostnader	10 655	10 713
Medlemsavgifter	26 500	26 500
Summa övriga externa kostnader	85 905	93 684

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	85 900	76 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	51 516	46 719
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	37 492	32 912
Summa personalkostnader	177 908	159 231

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2078

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	14 824 704	-10 555 090	-388 868		3 880 746
Ursprunglig mark	119 900				119 900
Om- och tillbyggnad	364 153	-24 280	-24 280		315 593
Byggnader	15 308 757	-10 579 370	-413 148		4 316 239

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader				15 188 857	14 824 704
Anskaffningsvärde mark				119 900	119 900
Inköp				0	364 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				15 308 757	15 308 757

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar				-10 579 370	-10 166 222
Årets avskrivningar				-413 148	-413 148
Utgående ackumulerade avskrivningar				-10 992 518	-10 579 370

Redovisat värde

	4 316 239	4 729 387
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	185 000	185 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	319 000	319 000
Summa taxeringsvärde	47 704 000	47 704 000



HSB – där möjligheterna bor

Fastighetsbeteckning: Lammet 2
Byggnads- och värdeår: 1959

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

5 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar			2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets början			0	322 340
Pågående arbeten fastigheter			0	0
Omklassificeringar m.m.			0	-322 340
Utgående redovisat värde			0	0

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)			500	500
Utgående redovisat värde			500	500

7 Övriga fordringar			2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto			34 018	21 958
Avräkningskonto HSB Skåne			95 022	63 743
Summa övriga fordringar			129 040	85 701

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring			40 664	40 287
Förutbetald kabel-tv			10 891	10 854
Förutbetald internet			0	1 519
Upplupna ränteintäkter			2 145	2 145
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			53 700	54 805

9 Övriga kortfristiga placeringar			2018-12-31	2017-12-31
	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	181123-190222	1 300 000	1 300 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	181203-190302	300 000	300 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	181210-190309	2 500 000	2 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			4 100 000	4 100 000

10 Kassa och bank			2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken 1826			3 919	3 919
Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 154 073	837 510
Summa kassa och bank			1 157 992	841 429

11 Förändring i eget kapital		
-------------------------------------	--	--

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



12 Skulder till kreditinstitut				2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,01%	2018-11-28	406 884	0	406 884
Stadshypotek	1,66%	2020-09-30	173 784	2 389 540	2 563 324
			580 668	2 389 540	2 970 208
Nästa års amortering beräknas uppgå till				173 784	224 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 215 756	2 745 592
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,66%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				695 136	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				1 520 620	
13 Övriga kortfristiga skulder				2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll				859 605	765 387
Övriga kortfristiga skulder				2 636	6 169
Utgående värde				862 240	771 556
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				765 387	761 563
Årets avsättning				158 200	158 200
Uttag under året				-63 983	-154 377
Utgående värde				859 605	765 387
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el				23 200	24 765
Upplupen värme				60 900	60 000
Förutbetalda månavgifter/hyror				251 225	262 946
Beräknat arvode för revision				9 100	8 708
Övriga interimskulder				0	2 397
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				344 425	358 816
15 Ställda säkerheter				2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 815 100	6 815 100
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld				6 815 100	6 815 100



Kristianstad 9/4-19

ort och datum

Gunilla Grahn Randau

Gunilla Grahn Randau

Carl Johan Bengtsson

Carl-Johan Bengtsson

Mattias Lindén

Mattias Lindén

Linda Engå

Linda Engå

Ing-Marie Persson

Ing-Marie Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

26/4 - 2019

Christofer Klasson

Christofer Klasson
Föreningsvald revisor

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lammet i Kristianstad, org.nr. 738200-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lammet i Kristianstad för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Brf Lammet i Kristianstad för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 26/4 2019



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christofer Klasson
Av föreningen vald revisor