



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Bankiren i Osby

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bankiren i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Bankiren 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Göingegatan 5 A-B, Linnéavägen 31 A-B i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	16	767
	16	767
Lokaler, hyresrätt	1	10
Parkeringsplatser	16	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-31, varvid 3 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

André Svensson	ordförande	Vald till 2023
Josefin Johansson	sekreterare	Vald till 2023
Joel Svedin	styrelseledamot	Vald till 2023
Tommy Ahlberg	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har André Svensson och Josefin Johansson varit vicevärdar i föreningen. *AO*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON Kundsupport Sverige AB	elavtal
Öresundskraft AB	elavtal
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

OVK, (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2007.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. 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 gjort en ny parkering med utomhusbelysning.

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

Renovering trapphus och byte lägenhetsdörrar utfört år 2012

Byte fönster utfört år 2014

Renovering fasader m m utfört år 2014

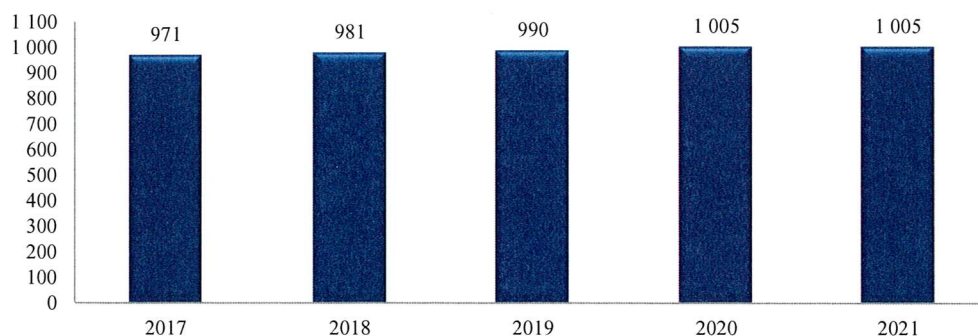
Installerat fiber utfört år 2018

Nytt miljöhus år 2018

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1005 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2,5% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 660 000 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år. *Ad*



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fem 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	768	771	751	743
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	157	75	140
Eget kapital, tkr	1 419	1 261	1 104	1 029
Taxeringsvärde, tkr	3 733	3 733	3 733	2 453
-varav byggnad, tkr	3 014	3 014	3 014	1 967
Soliditet, %	43%	40%	35%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	1 005	1 005	990	981
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 164	2 269	2 363	2 451
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	40	43	46	51
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	2%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	44%	47%	49%	77%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	112	112	114	113
Sparande/m ² byggnadsyta	315	358	234	293
Energikostnad/m ² byggnadsyta	253	251	286	256

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 962	0	639 706	447 596	156 523	1 260 788
Balanseras i ny räkning				156 523	-156 523	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			16 000	-16 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					157 946	157 946
Belopp vid årets utgång	16 962	0	655 706	588 120	157 946	1 418 734

AG



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	604 120
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-16 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	157 946
Summa till stämmans förfogande	746 066

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	746 066
-------------------------	---------

AO



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	767 686	770 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 511	0
Summa rörelseintäkter		769 197	770 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-431 228	-385 135
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-35 085
Övriga externa kostnader	Not 6	-21 964	-33 805
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-51 015	-44 124
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-86 831	-86 827
Summa rörelsekostnader		-591 037	-584 977
Rörelseresultat		178 160	185 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 406	3 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 620	-32 638
Summa finansiella poster		-20 214	-29 454
Årets resultat		157 946	156 523

AD

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	2 427 689	2 514 520
Pågående nyanläggningar	Not 10	209 941	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 637 630	2 514 520

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**2 638 130** **2 515 020****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 190	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 763	10 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 209	4 171
Summa kortfristiga fordringar		17 162	14 235

Kassa och bank

Bank	Not 14	640 098	659 194
Summa kassa och bank		640 098	659 194

Summa omsättningstillgångar**657 260** **673 429****Summa tillgångar****3 295 390** **3 188 449**

AO

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	16 962	16 962
Fond för yttre underhåll	655 706	639 706
Summa bundet eget kapital	672 668	656 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	588 120	447 596
Årets resultat	157 946	156 523
Summa fritt eget kapital	746 066	604 120

Summa eget kapital**1 418 734** **1 260 788****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	992 500	1 660 000
Summa långfristiga skulder		992 500	1 660 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		667 500	80 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	75 230	68 686
Leverantörsskulder		30 605	21 744
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 228	5 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	109 594	91 899
Summa kortfristiga skulder		884 157	267 661

Summa skulder**1 876 657** **1 927 661****Summa eget kapital och skulder****3 295 390** **3 188 449**

AO



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	178 160	185 977
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	86 831	86 827
	<u>264 991</u>	<u>272 804</u>
Erhållen ränta	10 406	3 184
Erlagd ränta	-30 620	-32 420
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>244 777</u>	<u>243 568</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 927	4 430
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	616 495	-49 057
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>858 345</u>	<u>198 941</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-209 941	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-209 941</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-667 500	-72 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-667 500</u>	<u>-72 500</u>
Årets kassaflöde	-19 096	126 441
<i>Likvida medel vid årets början</i>	659 194	532 753
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	640 098	659 194
	<u>-19 096</u>	<u>126 441</u>

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

AD



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *A0*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	771 108	771 108
	Avsatt till inre fond	-10 800	-10 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 378	10 646
		<u>767 686</u>	<u>770 954</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 511	0
		<u>1 511</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-30 445	-2 543
	El	-25 427	-22 207
	Uppvärmning	-117 784	-112 483
	Vatten	-53 150	-60 068
	Renhållning	-30 206	-28 068
	TV, bredband, iptelefoni	-8 259	-8 219
	Förvaltningskostnader	-142 126	-130 789
	Försäkringar	-10 664	-8 349
	Fastighetsskatt	-11 234	-11 234
	Övriga driftskostnader	-1 933	-1 175
		<u>-431 228</u>	<u>-385 135</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-35 085
		<u>0</u>	<u>-35 085</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-6 736	-8 725
	Övriga förvaltningskostnader	-2 098	-2 244
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 330	-10 363
	Konsulter	0	-6 363
	Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
	Stämma och styrelse	0	-310
		<u>-21 964</u>	<u>-33 805</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 2		
	Arvode till styrelsen	-8 150	-8 200
	Vicevärdsarvode	-25 004	-21 432
	Övriga arvoden	-2 996	-2 568
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-11 865	-8 924
		<u>-51 015</u>	<u>-44 124</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-86 831	-86 827
		<u>-86 831</u>	<u>-86 827</u>

A0

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2021-12-31
Urspr. byggnad (komp. inde	1 474 578	-801 162	-26 477	1954-2063	646 939
Ursprunglig mark	10 488				10 488
Miljöhus	36 619	-10 980	-3 663	2018-2028	21 976
Fönsterbyte	2 103 052	-367 990	-52 578	2014-2053	1 682 484
Fiber	82 275	-12 360	-4 113	2018-2038	65 802
Byggnader	3 707 012	-1 192 492	-86 831		2 427 689

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader				3 696 524	3 696 524
Ingående anskaffningsvärde mark				10 488	10 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				3 707 012	3 707 012

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader				-1 192 492	-1 105 665
Årets avskrivningar byggnader				-86 831	-86 827
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 279 323	-1 192 492

Utgående redovisat värde

2 427 689 2 514 520

Redovisade värden byggnader				2 417 201	2 504 032
Redovisade värden mark				10 488	10 488

Fastighetsbeteckning: Bankiren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1954	3 009 000	719 000	3 728 000	3 728 000
Lokaler		5 000	0	5 000	5 000
		3 014 000	719 000	3 733 000	3 733 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	2 240 700	2 240 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 240 700	2 240 700

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	209 941	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	209 941	0

Pågående nyanläggningar avser parkeringsplatser med utomhusbelysning och planeras vara klart 2022.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Ad



Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 308	2 609
Övrig skattefordran	7 455	7 455
	<u>11 763</u>	<u>10 064</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	2 139	2 108
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 070	2 063
	<u>4 209</u>	<u>4 171</u>

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	640 098	659 194
	<u>640 098</u>	<u>659 194</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
---	--	--	--	--

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,58%	2022-05-10	637 500	50 000
Sparbanken Skåne AB	1,79%	2024-08-10	800 000	0
Sparbanken Skåne AB	1,69%	2023-02-10	222 500	30 000
			<u>1 660 000</u>	<u>80 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **992 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 30 000

Lån som ska konverteras inom ett år 637 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **667 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,69%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 260 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	68 686	68 580
Avsättning	10 800	10 800
Uttag	-4 257	-10 694
	<u>75 230</u>	<u>68 686</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	600	600
Arbetsgivaravgifter	628	628
Övriga kortfristiga skulder	0	4 104
	<u>1 228</u>	<u>5 332</u>

A0

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 418	17 310
Upplupna räntekostnader	1 820	1 904
Upplupen revision	8 900	8 650
Förutbetalda årsavgifter och hyror	64 084	56 222
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 372	7 813
	109 594	91 899

Osby 11/4 2022

André Svensson

Joel Svedin

Josefin Johansson

Tommy Ahlberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-19

Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bankiren i Osby, org.nr. 737000-1567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bankiren i Osby för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 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. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

At

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 Bankiren i Osby för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 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 revisionsssed 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 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.

Osby den 19/4 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.