



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bankiren i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bankiren i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1567 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bankiren 2	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	10
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	767
16	parkeringsplatser	0
Totalt 33 objekt		777

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
André Svensson	Ordförande
Tommy Ahlberg	Ledamot
Josefin Johansson	Ledamot
Joel Svedin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: André Svensson, Josefine Johansson, Joel Svedin.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

AO

Firmatecknare har varit: Tommy Ahlberg, André Svensson, Josefin Johansson, Joel Svedin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Anette Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joel Svedin (sammankallande), samt Anette Kjaer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i december 2022 av styrelsen.

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Renovering trapphus
2012	Byte lägenhetsdörrar
2014	Byte fönster
2014	Renovering fasader
2018	Installation av fiber
2018	Nytt miljöhus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren med anledning av det ekonomiska läget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21. *As*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	360	315	358	234	293
Skuldsättning, kr/kvm	2 033	2 136	2 239	2 233	2 420
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	258	253	251	286	256
Driftskostnad, kr/kvm	543	555	496	569	521
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	1 005	1 005	990	981
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	990	992	967	958
Nettoomsättning, tkr	799	768	771	751	743
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	158	157	75	140
Soliditet, %	47	43	40	35	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

AO

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 962	0	0	16 962
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	655 706	0	-3 561	652 145
S:a bundet eget kapital, kr	672 668	0	-3 561	669 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	588 120	157 946	3 561	749 627
Årets resultat, kr	157 946	-157 946	162 486	162 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	746 066	0	166 047	912 113
S:a eget kapital, kr	1 418 734	0	162 486	1 581 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 561 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	746 066
Årets resultat, kr	162 486
Reservation till underhållsfond, kr	-16 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 561
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	912 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	912 113

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *AO*

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	798 791	767 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 511
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		798 791	769 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-422 134	-431 228
Underhåll enligt plan	Not 5	-19 561	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-25 957	-21 964
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-41 565	-51 015
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-97 328	-86 831
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-606 546	-591 037
RÖRELSERESULTAT		192 245	178 160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 154	10 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 914	-30 620
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-29 760	-20 214
ÅRETS RESULTAT		162 486	157 946

A0

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 540 302	2 427 689
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	209 941
Summa materiella anläggningstillgångar		2 540 302	2 637 630
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 540 802	2 638 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 231	11 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 368	4 209
Summa kortfristiga fordringar		13 807	17 162
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	816 848	640 098
Summa kassa och bank		816 848	640 098
Summa omsättningstillgångar		830 655	657 260
SUMMA TILLGÅNGAR		3 371 457	3 295 390 ^{AD}

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	16 962	16 962	
Fond för yttre underhåll	652 145	655 706	
Summa bundet eget kapital	669 107	672 668	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	749 627	588 120	
Årets resultat	162 486	157 946	
Summa fritt eget kapital	912 112	746 066	
Summa eget kapital	1 581 219	1 418 734	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 337 500	992 500
Summa långfristiga skulder		1 337 500	992 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		242 500	667 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	80 642	75 230
Leverantörsskulder		29 653	30 605
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 228	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	98 715	109 594
Summa kortfristiga skulder		452 738	884 157
Summa skulder		1 790 238	1 876 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 371 457	3 295 390	

A0

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	192 245	178 160
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	97 328	86 831
	<u>289 573</u>	<u>264 991</u>
Erhållen ränta	9 154	10 406
Erlagd ränta	-38 999	-30 704
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>259 729</u>	<u>244 693</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 355	-2 927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 166	29 079
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>264 250</u>	<u>270 845</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-209 941
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-209 941</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-87 500	-80 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-87 500</u>	<u>-80 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 749	-19 096
Likvida medel vid årets början	640 098	659 194
Likvida medel vid årets slut	<u>816 848</u>	<u>640 098</u>
	176 749	-19 096

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 markanläggningar:	10 - 20 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. *AO*

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	790 332	771 108
Hysesintäkt garage och bilplatser	14 200	0
Avsatt till inre fond	-10 800	-10 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 059	7 378
	<u>798 791</u>	<u>767 686</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	1 511
	<u>0</u>	<u>1 511</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 839	-30 445
El	-31 284	-25 427
Uppvärmning	-113 187	-117 784
Vatten	-56 306	-53 150
Renhållning	-32 125	-30 206
TV, bredband, iptelefoni	-8 312	-8 259
Förvaltningskostnader	-136 486	-142 126
Försäkringar	-6 799	-10 664
Fastighetsskatt	-14 780	-11 234
Övriga driftskostnader	-2 017	-1 933
	<u>-422 134</u>	<u>-431 228</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-19 561	0
	<u>-19 561</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 739	-6 736
Övriga förvaltningskostnader	-2 200	-2 098
Kostnader överlåtelse och panter	-4 559	-7 330
Kontorsutrustning och -material	-1 306	0
Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
Stämma och styrelse	-354	0
	<u>-25 957</u>	<u>-21 964</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-7 000	-8 150
Vicevärdsarvode	-21 432	-25 004
Övriga arvoden	-2 568	-2 996
Revisionsarvode	-500	-3 000
Sociala avgifter	-10 065	-11 865
	<u>-41 565</u>	<u>-51 015</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-86 831	-86 831
Markanläggningar	-10 497	0
	<u>-97 328</u>	<u>-86 831</u>

A0

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 696 524	3 696 524
Ingående anskaffningsvärde mark	10 488	10 488
Årets investering markanläggning	209 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 916 953	3 707 012

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 279 323	-1 192 492
Årets avskrivningar byggnader	-86 831	-86 831
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 497	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 376 651	-1 279 323

Utgående redovisat värde

2 540 302 2 427 689

Redovisade värden byggnader	2 330 370	2 417 201
Redovisade värden mark	10 488	10 488
Redovisade värden markanläggningar	199 444	0

Fastighetsbeteckning: Bankiren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	3 816 000	1 054 000	4 870 000	3 728 000
Lokaler		17 000	0	17 000	5 000
		3 833 000	1 054 000	4 887 000	3 733 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Ingående värde pågående nyanläggningar	209 941	0
Årets Investering	0	209 941
Omklassificering till Byggnader och mark	-209 941	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	209 941

Pågående nyanläggningar avser parkeringsplatser med utomhusbelysning.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

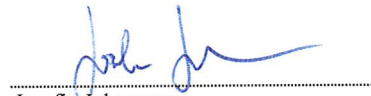
Skattekonto	4 322	4 308
Övrig skattefordran	3 909	7 455
	8 231	11 763

A^o



	2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	0	2 139		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	2 070		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 368	0		
	4 368	4 209		
Not 14 BANK				
Sparbanken Skåne	816 848	640 098		
	816 848	640 098		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Sparbanken Skåne AB	3,94%	2027-05-10	587 500	50 000
Sparbanken Skåne AB	1,79%	2024-08-10	800 000	0
Sparbanken Skåne AB	1,69%	2023-02-10	192 500	37 500
			1 580 000	87 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 337 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				192 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				242 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,58%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				350 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 142 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	75 230	68 686		
Avsättning	10 800	10 800		
Uttag	-5 388	-4 257		
	80 642	75 230		
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	600	600		
Arbetsgivaravgifter	628	628		
	1 228	1 228		

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 242	18 418
Upplupna räntekostnader	1 735	1 820
Upplupen revision	9 500	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	59 800	64 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 438	16 372
	98 715	109 594

Osby 2023-03-29


André Svensson
Joel Svedin
Josefin Johansson
Tommy Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25


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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 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.

AG

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 2022 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 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 tryggt 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 25/4-2023



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.