



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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. 2024-03-31.

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, Joel Svedin och Josefin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

AO

Firman tecknas av Tommy Ahlberg, André Svensson, Josefin Johansson och Joel Svedin.

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

Valberedning har varit: Styrelsen med André Svensson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Under året har underhållsåtgärder på parkeringen 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 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Bygga om kiosken till soprum.
2030	Planerat stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Ar

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	333	360	315	358	234
Skuldsättning, kr/kvm	1 933	2 033	2 136	2 239	2 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 956	2 060	2 164	2 267	2 363
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	266	258	253	251	286
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	1 030	1 005	1 005	990
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	1 028	990	992	967
Nettoomsättning, tkr	807	799	768	771	751
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	162	158	157	75
Soliditet, %	48	47	43	40	35

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Ag

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	652 145	0	-25	652 120
S:a bundet eget kapital, kr	669 107	0	-25	669 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	749 627	162 486	25	912 137
Årets resultat, kr	162 486	-162 486	150 142	150 142
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	912 113	0	150 167	1 062 279
S:a eget kapital, kr	1 581 220	0	150 142	1 731 361

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 025 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	912 112
Årets resultat, kr	150 142
Reservation till underhållsfond, kr	-12 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 025
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 062 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 062 279

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter ¹⁰

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	806 509	798 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 218	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		810 727	798 791
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-432 354	-422 134
Underhåll enligt plan	Not 5	-12 025	-19 561
Övriga externa kostnader	Not 6	-18 197	-25 957
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-61 195	-41 565
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-97 328	-97 328
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-621 099	-606 546
RÖRELSERESULTAT		189 628	192 245
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 396	9 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 882	-38 914
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-39 487	-29 760
ÅRETS RESULTAT		150 142	162 486

A=

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 442 974	2 540 302
Summa materiella anläggningstillgångar		2 442 974	2 540 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 443 474	2 540 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 399	8 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	4 649	4 368
Summa kortfristiga fordringar		13 048	13 807
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 003 034	816 848
Summa kassa och bank		1 003 034	816 848
Summa omsättningstillgångar		1 016 082	830 655
SUMMA TILLGÅNGAR		3 459 556	3 371 457

Ac

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	16 962	16 962	
Fond för yttre underhåll	652 120	652 145	
Summa bundet eget kapital	669 082	669 107	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	912 137	749 627	
Årets resultat	150 142	162 486	
Summa fritt eget kapital	1 062 279	912 112	
Summa eget kapital	1 731 361	1 581 219	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	620 000	1 337 500
Summa långfristiga skulder		620 000	1 337 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		880 000	242 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	76 947	80 642
Leverantörsskulder		42 339	29 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 842	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	107 067	98 715
Summa kortfristiga skulder		1 108 195	452 738
Summa skulder		1 728 195	1 790 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 459 556	3 371 457	

At

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	189 628	192 245
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	97 328	97 328
	<u>286 956</u>	<u>289 573</u>
Erhållen ränta	7 396	9 154
Erlagd ränta	-46 882	-38 999
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>247 469</u>	<u>259 729</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	759	3 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 958	1 165
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>266 186</u>	<u>264 249</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-87 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-80 000</u>	<u>-87 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	186 186	176 749
Likvida medel vid årets början	816 848	640 098
Likvida medel vid årets slut	<u>1 003 034</u>	<u>816 847</u>
	186 186	176 749

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

At

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

ko

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	806 184	790 332
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 600	14 200
Avsatt till inre fond	-10 800	-10 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	525	5 059
	<u>806 509</u>	<u>798 791</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ovrigt	4 218	0
	<u>4 218</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 215	-20 839
El	-32 562	-31 284
Uppvärmning	-118 058	-113 187
Vatten	-56 362	-56 306
Renhållning	-32 563	-32 125
TV, bredband, iptelefoni	-8 518	-8 312
Förvaltningskostnader	-138 488	-136 486
Försäkringar	-9 743	-6 799
Fastighetskatt	-14 780	-14 780
Övriga driftskostnader	-1 065	-2 017
	<u>-432 354</u>	<u>-422 134</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-19 561
Underhåll mark och utemiljö	-12 025	0
	<u>-12 025</u>	<u>-19 561</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 800	-11 739
Övriga förvaltningskostnader	-2	-2 200
Kostnader överlåtelse och panter	-2 262	-4 559
Kontorsutrustning och -material	-35	-1 306
Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
Stämma och styrelse	-299	-354
	<u>-18 197</u>	<u>-25 957</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-12 000	-7 000
Vicevärdsarvode	-27 676	-21 432
Övriga arvoden	-3 322	-2 568
Revisionsarvode	-3 500	-500
Sociala avgifter	-14 697	-10 065
	<u>-61 195</u>	<u>-41 565</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-86 831	-86 831
Markanläggningar	-10 497	-10 497
	<u>-97 328</u>	<u>-97 328</u>

2023-12-31 2022-12-31

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
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	209 941	0
Årets investering markanläggning	0	209 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 916 953	3 916 953

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 366 154	-1 279 323
Årets avskrivningar byggnader	-86 831	-86 831
Ingående avskrivningar markanläggningar	-10 497	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 497	-10 497
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 473 979	-1 376 651

Utgående redovisat värde

2 442 974 2 540 302

Redovisade värden byggnader	2 243 539	2 330 370
Redovisade värden mark	10 488	10 488
Redovisade värden markanläggningar	188 947	199 444

Fastighetsbeteckning: Bankiren 2

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 240 700	2 240 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 240 700	2 240 700

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 490	4 322
Övrig skattefordran	3 909	3 909
	8 399	8 231

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 649	4 368
	4 649	4 368

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 003 034	816 848
	1 003 034	816 848

A^o

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	3,94%	2027-05-10	537 500	50 000
Sparbanken Skåne AB	1,79%	2024-02-29	800 000	0
Sparbanken Skåne AB	3,97%	2026-02-10	162 500	30 000
			1 500 000	80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				620 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				80 000
Lån som ska konverteras inom ett år				800 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				880 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 100 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	80 642	75 230
Avsättning	10 800	10 800
Uttag	-14 495	-5 388
	76 947	80 642

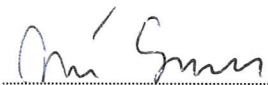
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	900	600
Arbetsgivaravgifter	942	628
	1 842	1 228


Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 281	19 242
Upplupna räntekostnader	2 268	1 735
Upplupen revision	9 800	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 093	59 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 625	8 438
	107 067	98 715

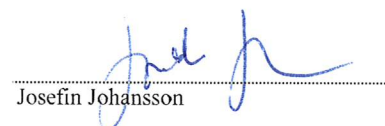
Osby 2024-03-25



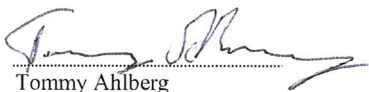
André Svensson



Joel Svedin



Josefín Johansson




Tommy Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10



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 2023.

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 2023 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 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 revisorsred 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 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 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 revisionsred 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. Risker 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.

Ao

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggsätt.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 10/14 2024

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.