



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bankiren i Osby (737000-1567) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 75:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i 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 <sup>2</sup>
2	16	767
	<b>16</b>	<b>767</b>

Lokaler, hyresrätt	1	10
--------------------	---	----

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2018. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §32, första beslutet av två.

Extra föreningsstämma angående stadgar hölls 2018-11-19 varvid 2 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godkänna stadgarna, andra beslutet av två.

### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mattias Stjernqvist	ordförande, avgick 2018-11-19
Nicholas Rooth	vice ordförande, vald till stämman 2019
Jessica Harrysson	sekreterare, vald till stämman 2019
André Svensson	ordförande från 2018-11-19, vald till stämman 2019
Ida Karlsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Tommy Ahlberg	ledamot utsedd av HSB Skåne



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

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Eon, Öresundskraft	elavtal
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	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 och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 30 november 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Indragning av fibernät

Målning av sophus

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

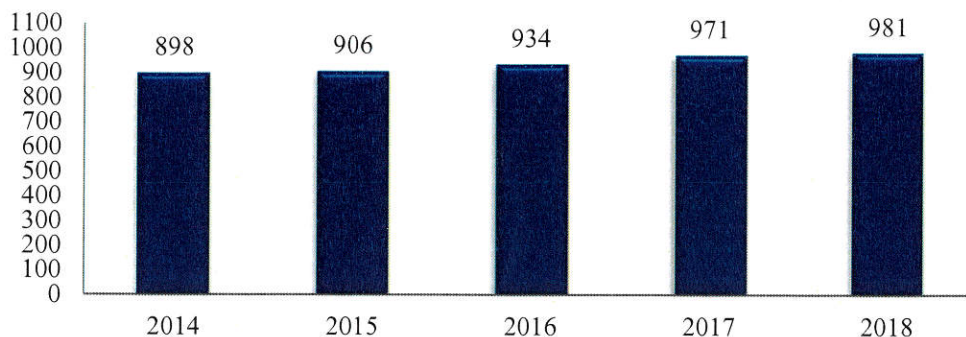
### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 981 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 880 000 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	17

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	743	738	710	689
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	65	-50	54
Eget kapital, tkr	1 029	890	824	874
Taxeringsvärde, tkr	2 453	2 453	2 453	2 104
-varav byggnad, tkr	1 967	1 967	1 967	1 707
Soliditet	33%	29%	27%	27%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	981	971	934	906
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 451	2 555	2 660	2 764
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	51	56	70	74
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	77%	80%	83%	101%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	90	140	95	93
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	1	84	227	81
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	113	103	103	103

En snittlägenhet på 48 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 117 700 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 48 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.





## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 962	0	596 210	210 965	65 440	889 577
Balanseras i ny räkning				65 440	-65 440	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			70 000	-70 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-606	606		0
Årets resultat					139 545	139 545
Belopp vid årets utgång	16 962	0	665 604	207 011	139 545	1 029 122

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	276 405
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-70 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	606
Årets resultat	139 545
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>346 556</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	346 556
-------------------------	---------

JA

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	743 420	737 728
Övriga rörelseintäkter	0	1 216	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>744 636</b>	<b>737 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-404 459	-414 583
Underhåll enligt plan		-606	-64 922
Övriga externa kostnader	3	-19 671	-18 896
Personalkostnader	4	-53 301	-50 431
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-87 691	-79 915
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-565 728</b>	<b>-628 747</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>178 908</b>	<b>108 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		289	379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 652	-43 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 363</b>	<b>-43 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 545</b>	<b>65 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>139 545</b>	<b>65 440</b>

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

Årets resultat	139 545	65 440
Reservering till fond för yttre underhåll	-70 000	-109 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	606	64 922

**Över-/underskott efter disposition av underhåll****70 151**      **21 362**

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

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 689 008	2 657 805
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	21 875
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 689 008</b>	<b>2 679 680</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 689 508</b>	<b>2 680 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		455	0
Aktuell skattefordran		11 295	11 295
Övriga fordringar	8	96 383	96 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 104	5 013
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>114 237</b>	<b>112 372</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	297 452	247 453
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>297 452</b>	<b>247 453</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>411 689</b>	<b>359 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 101 197</b>	<b>3 040 006</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 962	16 962
Fond för yttre underhåll		665 604	596 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>682 566</b>	<b>613 172</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		207 011	210 965
Årets resultat		139 545	65 440
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>346 556</b>	<b>276 405</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 029 122</b>	<b>889 577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	275 000	1 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>275 000</b>	<b>1 880 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 605 000	80 000
Leverantörsskulder		40 572	43 265
Övriga skulder	13	65 262	63 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	86 241	83 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 797 075</b>	<b>270 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 101 197</b>	<b>3 040 006</b>



**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	178 908	108 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	87 691	79 915
	<b>266 599</b>	<b>188 896</b>
Erhållen ränta	289	379
Erlagd ränta	-39 564	-44 114
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<b>227 324</b>	<b>145 161</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 547	13 079
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 558	3 141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>227 335</b>	<b>161 381</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 019	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-97 019</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-80 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>50 316</b>	<b>81 381</b>
Likvida medel vid årets början	342 186	260 804
Likvida medel vid årets slut	392 502	342 186
	<b>50 316</b>	<b>81 381</b>

**Tilläggsupplysning**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	297 452	247 453
Kortfristiga, likvida placeringar	95 050	94 732
	<b>392 502</b>	<b>342 186</b>



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

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

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

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

Byggnadskomponenter 1,0% - 6,7%

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 tkr  
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**1 Nettoomsättning 2018 2017**

Årsavgifter bostäder	752 172	744 720
Avsättning inre fond	-10 800	-10 800
Intäkter pant, överlåtelse	2 048	3 808
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>743 420</b>	<b>737 728</b>

**2 Driftskostnader 2018 2017**

Löpande underhåll	19 579	42 275
Snöröjning	13 158	1 509
El	25 287	23 100
Uppvärmning	114 298	118 204
Vatten, avlopp	58 996	57 177
Renhållning, sophämtning	26 202	25 331
Kabel-TV, internet	8 247	8 298
Fastighetsförsäkringspremier	7 773	7 675
Fastighetsskatt	7 394	7 394
Förvaltningsavtal	123 525	123 620
<b>Summa drift</b>	<b>404 459</b>	<b>414 583</b>

**3 Övriga externa kostnader 2018 2017**

Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	-616
Externt revisionsarvode	7 825	8 025
Kostnader pant, överlåtelse	2 558	4 209
Övriga förvaltningskostnader	3 444	1 478
Medlemsavgifter	5 800	5 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>19 671</b>	<b>18 896</b>



4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	13 750	11 650
Övrig lön/ersättning styrelsen	24 000	24 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	12 351	11 581
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>53 301</b>	<b>50 431</b>

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

Utrangering av fönster och fasader har skett med 51 400 kr år 2014.

Utrangering av lägenhetsdörrar och trapphus har skett med 23 700 kr år 2014.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2063

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	1 474 578	-720 009	-27 339	1954-2063	727 230
Ursprunglig mark	10 488				10 488
Miljöhus	36 619	0	-3 662	2018-2028	32 957
Fönsterbyte	2 103 052	-210 304	-52 576	2014-2053	1 840 172
Fastighetsförbättringar I	82 275	0	-4 114	2018-2038	78 161
<b>Byggnader</b>	<b>3 707 012</b>	<b>-930 313</b>	<b>-87 691</b>		<b>2 689 008</b>

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 577 630	3 577 630
Anskaffningsvärde mark	10 488	10 488
Inköp	118 894	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 707 012</b>	<b>3 588 118</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-930 313	-850 398
Årets avskrivningar	-87 691	-79 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 018 004</b>	<b>-930 313</b>

#### Redovisat värde

**2 689 008**      **2 657 805**

#### Taxeringsvärde

**2018-12-31**      **2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	1 962 000	1 962 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	5 000	5 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	486 000	486 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>2 453 000</b>	<b>2 453 000</b>

Fastighetsbeteckning: Bankiren 2

Värdeår: 1954

Byggnadsår: 1944

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





<b>6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Belopp vid årets början				21 875	21 875
Pågående arbeten fastigheter				0	0
Omklassificeringar m.m.				-21 875	0
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>0</b>	<b>21 875</b>
<b>7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)				500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>8 Övriga fordringar</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto				1 333	1 332
Avräkningskonto HSB Skåne				95 050	94 732
<b>Summa övriga fordringar</b>				<b>96 383</b>	<b>96 064</b>
<b>9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetald va				2 030	2 935
Förutbetald försäkring				2 025	0
Förutbetald kabel-tv				2 049	2 078
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				<b>6 104</b>	<b>5 013</b>
<b>10 Kassa och bank</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Sparbanken Skåne transaktionskonto				297 452	247 453
<b>Summa kassa och bank</b>				<b>297 452</b>	<b>247 453</b>
<b>11 Förändring i eget kapital</b>					
Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.					
<b>12 Skulder till kreditinstitut</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>		
Swedbank Hyp AB	1,18%	2019-03-25	50 000	775 000	825 000
Swedbank Hyp AB	2,69%	2019-05-24	0	800 000	800 000
Swedbank Hyp AB	2,19%	2020-01-24	30 000	305 000	335 000
			<b>80 000</b>	<b>1 880 000</b>	<b>1 960 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				1 605 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>275 000</b>	<b>1 880 000</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,99%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				6 420 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				0	





**13 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	64 034	62 521
Övriga kortfristiga skulder	1 228	1 228
<b>Utgående värde</b>	<b>65 262</b>	<b>63 749</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	62 521	61 199
Årets avsättning	10 800	10 800
Uttag under året	-9 287	-9 478
<b>Utgående värde</b>	<b>64 034</b>	<b>62 521</b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	2 408	2 330
Upplupen värme	16 168	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	43 460	62 681
Upplupna räntekostnader	2 654	2 566
Beräknat arvode för revision	8 025	8 025
Övriga interimsskulder	13 526	7 813
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>86 241</b>	<b>83 415</b>

**15 Ställda säkerheter 2018-12-31 2017-12-31**

**Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet	2 240 700	2 240 700
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>2 240 700</b>	<b>2 240 700</b>

Osby 2019-<sup>05</sup>-<sup>06</sup>  
ort och datum

.....  
André Svensson

.....  
Nicholas Rooth

.....  
Jessica Harrysson

.....  
Ida Karlsson

.....  
Tommy Ahlberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-<sup>05</sup>-<sup>07</sup>.....

.....  
Tommy Svensson  
Föreningsvald revisor

.....  
Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## 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 år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bankiren i Osby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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.

ht

Osby den 7 15 2019



Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Tommy Svensson  
Av föreningen vald revisor