



Styrelsen för HSB Brf Bankiren i Osby

Org.nr: 737000-1567

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bankiren i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-17, varvid 3 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

André Svensson	ordförande	vald till 2021
Nicholas Rooth	vice ordförande	vald till 2021
Joel Svedin	styrelseledamot	vald till 2021
Tommy Ahlberg	ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Vicevärd har varit André Svensson och Nicholas Rooth.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON Kundsupport Sverige AB	elavtal
Öresundskraft AB	elavtal
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem AB	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. 40



OVK, (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2007.
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte utfört några större underhåll eller investeringar.

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

Renovering trapphus och byte lägenhetsdörrar utfört år 2012

Byte fönster utfört år 2014

Renovering fasader m m utfört år 2014

Installerat fiber utfört år 2018

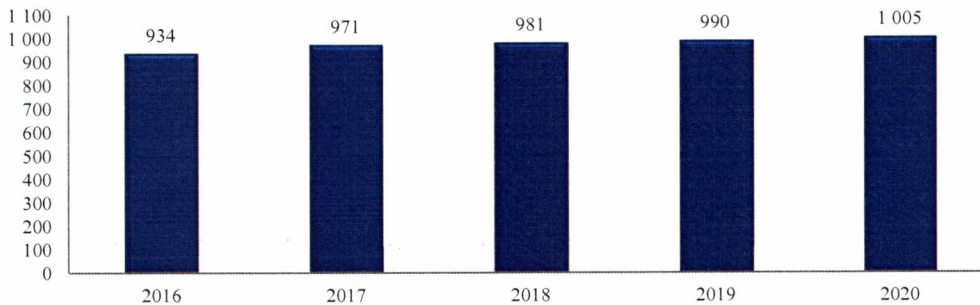
Nytt miljöhus år 2018

Under år 2021 planerar styrelsen att göra en ombyggnad av parkeringen.

Ekonomi

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5% fr o m 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 740 000 kr. Under året har föreningen amorterat 72 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

Medlemsinformation

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

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts en bostadsrätt). 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**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	771	751	743	738
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	75	140	65
Eget kapital, tkr	1 261	1 104	1 029	890
Taxeringsvärde, tkr	3 733	3 733	2 453	2 453
-varav byggnad, tkr	3 014	3 014	1 967	1 967
Soliditet	40%	35%	33%	29%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	1 005	990	981	971
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 269	2 363	2 451	2 555
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	43	46	51	56
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	47%	49%	77%	80%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	19	17	90	140
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	45	25	1	84
Avskrivning/m ² byggnadsyta	112	114	113	103

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 962	0	659 791	352 369	75 143	1 104 264
Balanseras i ny räkning				75 143	-75 143	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			15 000	-15 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-35 085	35 085		0
Årets resultat					156 523	156 523
Belopp vid årets utgång	16 962	0	639 706	447 596	156 523	1 260 788

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	427 512
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-15 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	35 085
Årets resultat	156 523
Summa till stämmans förfogande	604 120

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	604 120
-------------------------	---------

Ae



Resultaträkning		Not 1	2020-01-01	2019-01-01
			2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		770 954	751 197
Summa rörelseintäkter			770 954	751 197
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-385 135	-442 297
Övriga externa kostnader	Not 4		-33 805	-21 902
Underhåll enligt plan	Not 5		-35 085	-18 813
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-44 124	-67 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-86 827	-87 661
Summa rörelsekostnader			-584 977	-638 292
Rörelseresultat			185 977	112 905
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			3 184	27
Räntekostnader och liknande resultatposter			-32 638	-37 790
Summa finansiella poster			-29 454	-37 763
Årets resultat			156 523	75 143

Tilläggsupplysning

Årets resultat	156 523	75 143
Reservering till fond för yttre underhåll	-15 000	-13 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	35 085	18 813
Överföring till balanserat resultat	176 608	80 956

40

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>2 514 520</u>	<u>2 601 347</u>
	2 514 520	2 601 347

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>2 515 020</u>	<u>2 601 847</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

0	95 050
---	--------

Aktuell skattefordran

Not 10	7 455	7 455
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

2 609	1 333
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>4 171</u>	<u>9 877</u>
--------	--------------	--------------

Summa kortfristiga fordringar

14 235	113 715
--------	---------

Kassa och bank

Bank

Not 12	<u>659 194</u>	<u>437 703</u>
--------	----------------	----------------

Summa kassa och bank

659 194	437 703
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>673 429</u>	<u>551 418</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>3 188 449</u>	<u>3 153 265</u>
------------------	------------------

A0

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 962	16 962
Fond för yttre underhåll	639 706	659 791
Summa bundet eget kapital	656 668	676 753

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	447 596	352 369
Årets resultat	156 523	75 143
Summa fritt eget kapital	604 120	427 511

Summa eget kapital

1 260 788	1 104 264
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 660 000	1 487 500
Summa långfristiga skulder		1 660 000	1 487 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		80 000	325 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	68 686	68 580
Leverantörsskulder		21 744	49 172
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 332	17 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	91 899	101 092
Summa kortfristiga skulder		267 661	561 500

Summa skulder

1 927 661	2 049 000
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

3 188 449	3 153 265
------------------	------------------

AO



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	185 977	112 905
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	86 827	87 661
	272 804	200 566
Erhållen ränta	3 184	27
Erlagd ränta	-32 420	-38 758
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>243 568</u>	<u>161 836</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 430	522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-49 057	45 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>198 941</u>	<u>207 751</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-72 500	-67 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-72 500</u>	<u>-67 500</u>
Årets kassaflöde	126 441	140 251
<i>Likvida medel vid årets början</i>	532 753	392 502
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>659 194</u>	<u>532 753</u>
	126 441	140 251

40

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

AG



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	771 108	759 672
	Avsatt till inre fond	-10 800	-10 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 646	2 325
		770 954	751 197
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 543	-22 283
	El	-22 207	-27 352
	Uppvärmning	-112 483	-117 574
	Vatten	-60 068	-77 599
	Renhållning	-28 068	-31 276
	TV, bredband, iptelefoni	-8 219	-8 197
	Förvaltningskostnader	-130 789	-138 498
	Försäkringar	-8 349	-8 105
	Fastighetskatt	-11 234	-11 234
	Övriga driftskostnader	-1 175	-180
		-385 135	-442 297
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 725	-8 300
	Övriga förvaltningskostnader	-2 244	-4 899
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 363	-2 563
	Konsulter	-6 363	0
	Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
	Stämma och styrelse	-310	-340
		-33 805	-21 902
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö	0	-18 813
	Underhåll övrigt	-35 085	0
		-35 085	-18 813
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 2 personer.		
	Arvode till styrelsen	-8 200	-13 400
	Vicevärdsarvode	-21 432	-31 596
	Övriga arvoden	-2 568	-3 788
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-8 924	-15 834
		-44 124	-67 618
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-86 827	-87 661
		-86 827	-87 661

**Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

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 2020-12-31
Ursp. byggnad (komp. inde)	1 474 578	-774 685	-26 477	1954-2063	673 416
Ursprunglig mark	10 488				10 488
Miljöhus	36 619	-7 320	-3 660	2018-2028	25 639
Fönsterbyte	2 103 052	-315 420	-52 570	2014-2053	1 735 062
Fiber	82 275	-8 240	-4 120	2018-2038	69 915
Byggnader	3 707 012	-1 105 665	-86 827		2 514 520

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 105 665	-1 018 004
Årets avskrivningar byggnader	-86 827	-87 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 192 492	-1 105 665

Utgående redovisat värde

	2 514 520	2 601 347
Redovisade värden byggnader	2 504 032	2 590 859
Redovisade värden mark	10 488	10 488

Fastighetsbeteckning:

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

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 240 700	2 240 700
Summa ställda säkerheter	2 240 700	2 240 700

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	7 455	7 455
	7 455	7 455

40



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	2 108	2 027
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 063	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 850
	4 171	9 877

Not 12 Bank		
Sparbanken Skåne	659 194	437 703
	659 194	437 703

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,58%	2022-05-10	687 500	50 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,79%	2024-08-10	800 000	0
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,69%	2023-02-10	252 500	30 000
			1 740 000	80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 660 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				80 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				80 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 340 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	68 580	64 034
Avsättning	10 800	10 800
Uttag	-10 694	-6 253
	68 686	68 580

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	600	8 934
Arbetsgivaravgifter	628	8 721
Övriga kortfristiga skulder	4 104	0
	5 332	17 655

Ab

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 310	23 097
Upplupna räntekostnader	1 904	1 686
Upplupen revision	8 650	8 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	56 222	60 196
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 813	7 813
	<u>91 899</u>	<u>101 092</u>

Osby 28/4 2021

André Svensson
Joel Svedin
Nicholas Rooth
Tommy Ahlberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-28

Carina Magnusson
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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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 2020 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 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 trygghande 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 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.

Osby den 28 / 5 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carina Magnusson
Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.