

Årsredovisning

Brf Järnbanan

769617-5764

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	10

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Järnbanan har för sina medlemmar tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen som har sitt säte i Halmstad äger fastigheten Järnbanan 2 med därpå uppförda 2 stycken byggnader i 4-7 våningar med 69 lägenheter och 58 garageplatser.

Fastighetens adress är Nissabogatan 1, 3, 5, 7 och Esaias Thoréns gata 5 i Halmstad.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Järnbanan 2
Byggnadsår: 2011
Antal lägenheter: 69 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA: 6 892 kvm
Bruttoarea, BTA: 8 624 kvm
Tomten ägs av föreningen.

Lokaler: Inga
Garage: 58 platser, samtliga för intern uthyrning.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 1 (Brf Bron vid Nissan). Föreningens andel är 50 %. Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lek yta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nerfartsramp, kör ytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Part fastighetsförvaltning AB har biträtt föreningen med den ekonomiska förvaltningen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 25 april 2017. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*vald t.o.m.
Ken Mathisson	Ordförande	2019
Ulf Lundqvist		2019
Henrik Böckin		2018
Rolf Thelin		2018
Thomas Johansson		2018

Styrelsesuppleanter

Frida Ombert	2018
Bengt Almkvist	2018

Ordinarie revisor

Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor	2018
--------------------	----------------------	------

Revisorsuppleant

HGM utser suppleant	2018
---------------------	------

Valberedning

Stämman beslutade att ej välja en valberedning

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. ordinarie årsstämma.*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -468 507 kr (f.g. år 6 851 kr). Resultatförsämringen beror på högre kostnad för reparation och underhåll som till största delen avser ventilationsarbeten och filterbyte.

Föreningens kassaflöde är positivt. Överskottslikviditeten har använts till att amortera på föreningens fastighetslån. Under verksamhetsåret har föreningen amorterat fastighetslånen med totalt 2 300 000 kr.

Samtliga föreningens lån är placerade hos Stadshypotek med en bindningstid om 90 dagar + STIBOR.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen höjning är planerad.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter och hyror	3 523	3 523	3 523	3 527	3 547
Resultat exkl avskrivningar	981	1449	1 306	1 315	793
Resultat efter finansiella poster	-469	7	-136	-126	511
Taxeringsvärde	110 838	110 838	86 400	86 400	86 400

NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges

Soliditet %	89	89	89	88	88
Årsavgift/kvm, boa	471	471	471	472	468
Avsättning uhållsfond/kvm, boa	20	20	20	20	20
Avskrivning/kvm, boa	209	209	209	209	41
Lån/kvm, boa	3 307	3 640	3 887	4 032	4 135

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med stadgarna med 30 kr/ kvm BOA
Inom de närmsta 10 åren föreligger inget planerat underhåll.

Medlemsinformation

Antal överlåtelse uppgick under året till 5 st (f.g. år 10 st.)
Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 111 medlemmar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 317 200	1 172 120	241 958	6 848	214 738 126
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			6 848	-6 848	-
Förändring av underhållsfond		207 000	-207 000		-
Årets resultat				-468 507	
Belopp vid årets utgång	213 317 200	1 379 120	41 806	-468 507	214 269 619

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	248 806
Årets resultat	-468 507
<i>Summa</i>	<i>-219 701</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	207 000
Balanseras i ny räkning	-426 701
<i>Summa</i>	<i>-219 701</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 521 879	3 522 531
Övriga intäkter	2	<u>47 961</u>	<u>132 988</u>
Summa rörelseintäkter		3 569 840	3 655 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 395 187	-1 951 228
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-46 040	-60 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 441 938</u>	<u>-1 441 938</u>
Summa rörelsekostnader		-3 883 165	-3 453 169
Rörelseresultat		- 313 325	202 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-155 182</u>	<u>-195 505</u>
Summa finansiella poster		-155 182	-195 502
Resultat efter finansiella poster		-468 507	6 848
Resultat före skatt		-468 507	6 848
Årets resultat		-468 507	6 848

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>237 040 709</u>	<u>238 482 647</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>237 040 709</u>	<u>238 482 647</u>
Summa anläggningstillgångar		237 040 709	238 482 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		588 532	13 883
Övriga fordringar		19 072	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>61 140</u>	<u>113 230</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>668 744</u>	<u>127 620</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>686 088</u>	<u>1 943 383</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>686 088</u>	<u>1 943 383</u>
Summa omsättningstillgångar		1 354 832	2 071 003
SUMMA TILLGÅNGAR		238 395 541	240 553 650

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	213 317 200	213 317 200
Fond för yttre underhåll	<u>1 379 120</u>	<u>1 172 120</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>214 696 320</i>	<i>214 489 320</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	248 806	448 958
Avsättning till underhållsfond	-207 000	-207 000
Årets resultat	<u>-468 507</u>	<u>6 848</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-426 701</i>	<i>248 806</i>
Summa eget kapital	214 269 619	214 738 126
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	<u>21 990 000</u>	<u>22 390 000</u>
Summa långfristiga skulder	21 990 000	22 390 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	123 479	123 955
Fastighetslån	800 000	2 700 000
Fastighetsskatteskuld	53 110	18 380
Övriga skulder	585	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 158 748</u>	<u>583 188</u>
Summa kortfristiga skulder	2 135 922	3 425 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	238 395 541	240 553 650

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning för mindre företag

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivning på byggnaden sker med 1 441 938 kr baserat på en återstående livslängd om 117 år.

Typ	Procent
Byggnad	0,8333

Not 1	Årsavgifter och hyror	2017	2016
	Årsavgifter bostad	3 244 344	3 244 344
	Hysesintäkter garageplatser	277 535	278 187
		3 521 879	3 522 531

Not 2 Övriga intäkter

	645	481
Gästrum	38 600	31 700
Övriga intäkter	9 361	100 807
	47 761	132 988

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	*Löpande reparation och underhåll	514 718	229 053
	Hiss besiktning, rep o uhåll, avtal	95 708	39 832
	El	128 318	82 611
	Uppvärmning	556 130	641 889
	Vatten och avlopp	91 674	99 085
	Sophantering	158 814	157 070
	Snö- och halkbekämpning	7 457	9 334
	Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	86 897	86 166
	**Fastighetsskötsel och förvaltning	288 925	223 632
	TV, Tele, Data	290 912	246 893
	Bevakningskostnad	7 905	-
	Fastighetsskatt	34 730	18 380
	Försäkring	78 489	68 008
	Revisionsarvode	17 250	16 313
	Årsstämma	13 540	12 840
	Bankavgifter	3 356	3 012
	Övriga förvaltningskostnader	20 364	17 110
		2 395 187	1 951 228

*Utgörs till största delen av kostnad för rengöring av ventilation och filterbyte.

**Ingår kostnad för storstädning trapphus med 12 600 kr.

	2017-12-31	2016-12-31
Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	36 001	36 000
Bokföringsmässig justering av periodisering arvoden tidigare år	0	10 000
Sociala avgifter	10 039	10 867
<u>Bokföringsmässig justering av periodisering sociala avgifter tidigare år</u>	<u>0</u>	<u>3 136</u>
	46 040	60 003
Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Utgående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Ingående avskrivningar	-5 140 353	-3 698 415
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 441 938	-1 441 938
<u>Utgående avskrivningar</u>	<u>-6 582 291</u>	<u>-5 140 353</u>
Mark	69 769 000	69 769 000
Redovisat värde	237 040 709	238 482 647
Varav		
Byggnad	167 271 709	168 713 647
Mark	69 769 000	69 769 000
Taxeringsvärde	110 838 000	110 838 000

Not 6 Fastighetslån, långfristiga 21 990 000

Kreditinstitut	Ränta	Villkorsändr.dag	Ing.skuld	Amortering	Utg.skuld	Amortering 2018
Stadshypotek	0,65%	2018-01-30	10 145 000	-	10 145 000	
Stadshypotek	0,65%	2018-01-30	10 145 000	-	10 145 000	
Stadshypotek	0,65%	2018-02-12	4 800 000	-2 300 000	2 500 000	800 000
			25 090 000	- 2 300 000	22 790 000	800 000

Samtliga lån har satts om till samma villkor och förlängts till 2019-01-30 respektive 2019-02-12 och löper med 90 dagar + STIBOR. Aktuell ränta (2018-03-15) 0,65%.

Not 7 Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom 1 år	800 000	2 300 000
Förfaller senare	21 990 000	22 790 000

Not 8

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete pågår med att hitta en lösning som förbättrar köksfläktarna. Föreningen har i samråd med HEM tittat på möjligheten att sänka värmekostnaden och tillsammans med grannföreningen Brf Bron vid Nissan ses garagebelysningen över i syfte att förbättra denna.

Not 9 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 435 000	30 435 000

Halmstad

28/3

2018



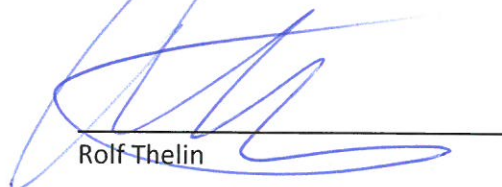
Ken Mathisson



Ulf Lundqvist



Henrik Böckin



Rolf Thelin

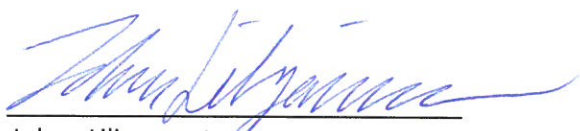


Thomas Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

28/3

2018



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnbanan

Org.nr 769617-5764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnbanan för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järnbanan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

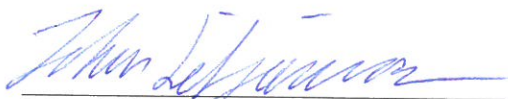
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2018-03-28



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.