

# Årsredovisning

*Brf Järnbanan*

769617-5764

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 överlätas 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## 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: 2009  
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 29 april 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten.



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

\*vald t.o.m.

Ken Mathisson

Ordförande

2021

Ulf Lundqvist

2021

Henrik Böckin

2020

Calle Lindblom

2020

Joacim Strandéus

2020

Styrelsesuppleanter

Åsa Kilagård

2020

Sara Bergström

2020

Ordinarie revisor

Johan Liljencrantz

Auktoriserad revisor

2020

Revisorsuppleant

HGM utser suppleant

2020

Valberedning

Stämman beslutade att ej välja en valberedning

*\*Med vald t.o.m. förstas vald t.o.m. ordinarie årsstämma.*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Verksamhetsberättelse 2019

Vi kan konstatera att vi är en ekonomiskt välmående förening. Under året har vi amorterat 966 428kr på våra lån.

Vi har också gjort ett antal investeringar och förbättringar. Den största är installationen av en värmepump i garaget, för att ta hand om och återvinna den värme som tidigare gick rätt ut i garaget. Ytterligare övervakningskameror har också installerats i garaget.

Tillsammans med grannföreningen Bron har vi kontrakterat Nymans trädgårdar att sköta innergården, något som gett denna ett lyft. Den stora ventilen på gårdens mitt har också klätts in.

Nedgången från innergården mot området utmed Nissan har försetts med port och låstagg och hela vårt passersystem har moderniserats och uppdaterats.

OVK är genomförd under året och ett släpp i underdelen av utsticket på våning 6 mot Nissan är åtgärdat.

Nya sängar har köpts in till gästlägenheten, och för att underlätta att köra med kundvagn mm mellan garage och källare, har trösklarna till dörrarna mellan källarplanet och garage försetts med kilar.

Investeringar för 2020/2021 handlar framför allt om ommålning av fasaderna. Styrelsen håller för närvarande på att ta in offerter från tänkbara aktörer. Eftersom detta är en ganska stor investering har vi beslutat att dra ned på amorteringstakten under 2020.

## FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter och hyror	3 523	3 294	3 523	3 523	3 523
Resultat exkl. avskrivningar	954	713	981	1 449	1 306
Resultat efter finansiella poster	-491	-732	-469	7	-136
Taxeringsvärde	136 911	110 838	110 838	110 838	86 400

## NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	90	90	89	89	88
Årsavgift/kvm, boa	471	431	471	471	471
Avsättning uhållsfond/kvm, boa	30	30	20	20	20
Avskrivning/kvm, boa	210	210	209	209	209
Lån/kvm, boa	3 079	3 220	3 307	3 640	3 887

## 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 överlåtelser uppgick under året till 1 st. (f.g. år 5 st.)  
Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 113 medlemmar.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 317 200	1 303 120	-350 700	-731 886	213 537 734
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-731 886	731 886	-
Förändring av underhållsfond					-
Avsättning till underhållsfond		207 000	-207 000		-
Anspråktagande ur underhållsfond					
Årets resultat				-507 483	-507 483
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>213 317 200</b>	<b>1 510 120</b>	<b>-1 289 586</b>	<b>-507 483</b>	<b>213 030 251</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 082 586
Årets resultat	-507 483
<b>Summa</b>	<b>-1 590 069</b>

### Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	207 000
Balanseras i ny räkning	-1 797 069
<b>Summa</b>	<b>-1 590 069</b>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 522 744	3 253 182
Övriga intäkter	2	<u>58 280</u>	<u>47 669</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 581 024</b>	<b>3 300 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 434 108	-2 395 134
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-62 807	-45 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 444 780</u>	<u>-1 444 780</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 941 695</b>	<b>-3 885 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-360 671</b>	<b>-584 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-146 812</u>	<u>-147 509</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 812</b>	<b>-147 509</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-507 483</b>	<b>-731 886</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-507 483</b>	<b>-731 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-507 483</b>	<b>-731 886</b>

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	234 156 833	235 598 771
Inventarier, verktyg och installationer	6	51 660	54 002
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>234 207 993</u>	<u>235 652 773</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>234 207 993</b>	<b>235 652 773</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		607 971	618 003
Övriga fordringar		78 694	105 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 114</u>	<u>52 185</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		781 779	776 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>661 039</u>	<u>750 345</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		661 039	750 345
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 442 818</b>	<b>1 526 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>235 650 811</b>	<b>237 179 238</b>



	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	213 317 200	213 317 200
Fond för yttre underhåll	<u>1 510 120</u>	<u>1 303 120</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	214 827 320	214 620 320
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 082 586	-426 700
Avsättning till underhållsfond	-207 000	-207 000
Anspråktagande ur underhållsfond	-	283 000
Årets resultat	<u>-507 483</u>	<u>-731 886</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-1 797 069	-1 082 586
<b>Summa eget kapital</b>	<b>213 030 251</b>	<b>213 537 734</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	7, 8 <u>21 001 668</u>	<u>21 968 096</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 001 668</b>	<b>21 968 096</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	166 869	232 959
Fastighetslån	221 904	221 904
Fastighetsskatteskuld	131 095	128 226
Övriga skulder	7 690	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 091 334</u>	<u>1 090 319</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 618 892</b>	<b>1 673 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>235 650 811</b>	<b>237 179 238</b>



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	2019	2018
	Årsavgifter bostad	3 244 344	3 244 344
	Avgiftsfri månad	-	-270 362
	Hysesintäkter garageplatser	278 400	279 200
		<b>3 522 744</b>	<b>3 253 182</b>

**Not 2 Övriga intäkter**

Gästrum	57 800	39 900
Övriga intäkter	480	7 769
	<b>58 280</b>	<b>47 669</b>

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Löpande reparation och underhåll	244 078	180 572
	Planerat underhåll	-	283 000
	Hiss besiktning, rep o uhåll, avtal	74 508	58 553
	El	165 970	163 229
	Uppvärmning	590 208	572 274
	Vatten och avlopp	91 414	93 637
	Sophantering	166 271	162 714
	Snö- och halkbekämpning	7 345	7 820
	Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	344 553	82 337
	Övriga fastighetskostnader	-	29 878
	Fastighetsskötsel och förvaltning	235 033	284 700
	TV, Tele, Data	321 395	290 021
	Bevakningskostnad	2 752	2 838
	Fastighetsskatt	66 582	64 513
	Försäkring	50 260	48 603
	Revisionsarvode	17 688	16 250
	Årsstämma	18 615	20 060
	Bankavgifter	3 569	3 752
	Övriga förvaltningskostnader	33 867	30 383
		<b>2 434 108</b>	<b>2 395 134</b>

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter</b>		
Styrelsearvoden	48 000	35 998
Sociala avgifter	14 807	9 316
	<b>62 807</b>	<b>45 314</b>
 <b>Not 5 Byggnader och mark</b>	 2019-12-31	 2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Utgående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Ingående avskrivningar	-8 024 229	-6 582 291
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 441 938	-1 441 938
Utgående avskrivningar	-9 466 167	-8 024 229
Mark	69 769 000	69 769 000
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>234 156 833</b>	 <b>235 598 771</b>
 <b>Varav</b>		
Byggnad	164 387 833	165 829 771
Mark	69 769 000	69 769 000
  Taxeringsvärde	  136 911 000	  110 838 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		-
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	56 844
	Utgående anskaffningsvärden	56 844	56 844
	Ingående avskrivningar	-2 842	-
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 842	-2 842
	Utgående avskrivningar	-5 684	-2 842
	<b>Redovisat värde</b>	<b>51 160</b>	<b>54 002</b>

**Not 7 Fastighetslån, långfristiga** **21 001 668**

Kreditinstitut	Ränta	Villkorsändr.dag	Ing.skuld	Amortering	Utg.skuld	Amortering 2020
Stadshypotek	0,65%	2020-01-30	10 145 000	-76 089	10 068 911	101 452
Stadshypotek	0,65%	2020-01-30	10 145 000	-76 089	10 068 911	101 452
Stadshypotek	0,684%	2020-02-12	1 900 000	-814 250	1 085 750	19 000
			21 190 000	- 966 428	21 223 572	221 904

Löper med 90 dagar + STIBOR.

Not 8	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller inom 1 år	221 904	221 904
	Förfaller senare än 5 år	21 001 668	21 968 096

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Investeringar för 2020/2021 handlar framför allt om ommålning av fasaderna. Styrelsen håller för närvarande på att ta in offerter från tänkbara aktörer. Eftersom detta är en ganska stor investering har vi beslutat att dra ned på amorteringstakten under 2020.

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 435 000	30 435 000


Halmstad 14/5 2020



Ken Mathisson



Ulf Lundqvist



Henrik Böckin

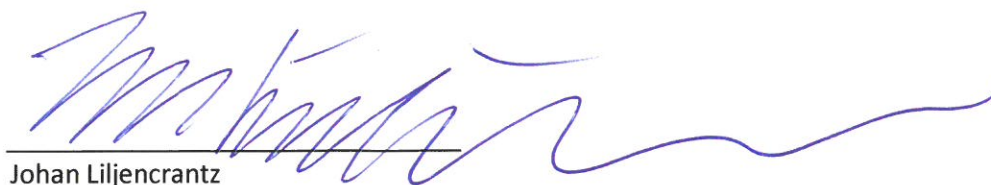


Calle Lindblom



Joacim Strandéus

Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 2020



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnbanan**

Org.nr 769617-5764

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnbanan för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Järnbanan för räkenskapsåret 2019 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:

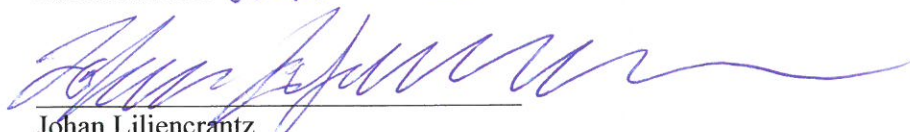
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Halmstad 2020-05-20



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.