

# Årsredovisning

*Brf Järnbanan*

769617-5764

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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 25 april 2018. 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		2020
Calle Lindblom		2020
Joacim Strandéus		2020



Styrelsesuppleanter	
Frida Ombert	2019
Bengt Almkvist	2019

Ordinarie revisor	
Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor 2019

Revisorsuppleant	
HGM utser suppleant	2019

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 efter fondförändring uppgår till -655 886 kr (f.g. år -675 507 kr). Resultatet har belastats med kostnad för avskrivning av byggnad om 1 440 780 kr. Det är en s.k. teoretisk kostnad som inte innebär några utbetalningar. Föreningens kassaflöde är positivt. Reparation och underhåll har utförts till en kostnad om 463 572 kr varav 208 525 kr avser byte av samtliga köksfläktar. (f.g. år 514 715 kr). Samtliga föreningens lån är placerade hos Stadshypotek, se not 7.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen höjning är planerad. Under 2018 erhöles en avgiftsfri månad. Föreningen har under 2018 haft en extra föreningsstämma för att uppdatera stadgarna enligt gällande lagstiftning.

### FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter och hyror	3 294	3 523	3 523	3 523	3 527
Resultat exkl. avskrivningar	713	981	1 449	1 306	1 315
Resultat efter finansiella poster	-732	-469	7	-136	-126
Taxeringsvärde	110 838	110 838	110 838	86 400	86 400

### NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	90	89	89	88	88
Årsavgift/kvm, boa	431	471	471	471	472
Avsättning uhållsfond/kvm, boa	30	20	20	20	20
Avskrivning/kvm, boa	210	209	209	209	209
Lån/kvm, boa	3220	3 307	3 640	3 887	4 032

### 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 6 st.)  
Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 112 medlemmar.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 317 200	1 379 120	41 807	-468 507	214 269 619
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-468 507	468 507	-
Förändring av underhållsfond					-
Avsättning till underhållsfond		207 000	-207 000		-
lanspråktagande ur underhållsfond		-283 000	283 000		
Årets resultat				-731 886	-731 886
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>213 317 200</b>	<b>1 303 120</b>	<b>-350 700</b>	<b>-731 886</b>	<b>213 537 734</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-426 700
Årets resultat	-731 886
<u>Summa</u>	<u>-1 158 586</u>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	207 000
lanspråktagande ur underhållsfond	-283 000
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-1 082 586</u>
<u>Summa</u>	<u>-1 158 586</u>

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 253 182	3 521 879
Övriga intäkter	2	<u>47 669</u>	<u>47 961</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 300 851</b>	<b>3 569 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 395 134	-2 395 187
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-45 314	-46 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 444 780</u>	<u>-1 441 938</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 885 228</b>	<b>-3 883 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-584 377</b>	<b>- 313 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-147 509</u>	<u>-155 182</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 509</b>	<b>-155 182</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-731 886</b>	<b>-468 507</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-731 886</b>	<b>-468 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-731 886</b>	<b>-468 507</b>
<hr/>			
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-207 000	-207 000
Anspråktagande ur underhållsfond		283 000	-
<hr/>			
<b>RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRINGAR</b>		<b>-655 886</b>	<b>-675 507</b>

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	235 598 771	237 040 709
Inventarier, verktyg och installationer	6	54 002	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>235 652 773</u>	<u>237 040 709</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 652 773</b>	<b>237 040 709</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		618 003	588 532
Övriga fordringar		105 932	19 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>52 185</u>	<u>61 140</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		776 120	668 744
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>750 345</u>	<u>686 088</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		750 345	686 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 526 465</b>	<b>1 354 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 179 238</b>	<b>238 395 541</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<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>1 303 120</u>	<u>1 379 120</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	214 620 320	214 696 320
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-426 700	248 806
Avsättning till underhållsfond	-207 000	-207 000
Anspråktagande ur underhållsfond	283 000	-
Årets resultat	<u>-731 886</u>	<u>-468 507</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-1 082 586	-426 701
<b>Summa eget kapital</b>	<b>213 537 734</b>	<b>214 269 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	<u>21 968 096</u>	<u>21 990 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 968 096</b>	<b>21 990 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	232 959	123 479
Fastighetslån	221 904	800 000
Fastighetsskatteskuld	128 226	53 110
Övriga skulder	-	585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 090 319</u>	<u>1 158 748</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 673 408</b>	<b>2 135 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>237 179 238</b>	<b>238 395 541</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	2018	2017
	Årsavgifter bostad	3 244 344	3 244 344
	Avgiftsfri månad	-270 362	-
	Hysesintäkter garageplatser	279 200	277 535
		<b>3 253 182</b>	<b>3 521 879</b>

### Not 2 Övriga intäkter

		645
Gästrum	39 900	38 600
Övriga intäkter	7 769	9 361
	<b>47 669</b>	<b>47 761</b>

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Löpande reparation och underhåll	180 572	**514 718
	Planerat underhåll	*283 000	-
	Hiss besiktning, rep o uhåll, avtal	58 553	95 708
	El	163 229	128 318
	Uppvärmning	572 274	556 130
	Vatten och avlopp	93 637	91 674
	Sophantering	162 714	158 814
	Snö- och halkbekämpning	7 820	7 457
	Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	82 337	86 897
	Övriga fastighetskostnader	29 878	-
	Fastighetsskötsel och förvaltning	284 700	***288 925
	TV, Tele, Data	290 021	290 912
	Bevakningskostnad	2 838	7 905
	Fastighetsskatt	64 513	34 730
	Försäkring	48 603	78 489
	Revisionsarvode	16 250	17 250
	Årsstämma	20 060	13 540
	Bankavgifter	3 752	3 356
	Övriga förvaltningskostnader	30 383	20 364
		<b>2 395 134</b>	<b>2 395 187</b>

\*Byte av samtliga köksfläktar.

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

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

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter</b>		
Styrelsearvoden	35 998	36 001
Bokföringsmässig justering av periodisering arvoden tidigare år	-	-
Sociala avgifter	9 316	10 039
Bokföringsmässig justering av periodisering sociala avgifter tidigare år	-	-
	<b>45 314</b>	<b>46 040</b>
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Utgående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Ingående avskrivningar	-6 582 291	-5 140 353
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 441 938	-1 441 938
Utgående avskrivningar	-8 024 229	-6 582 291
Mark	69 769 000	69 769 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>235 598 771</b>	<b>237 040 709</b>
<b>Varav</b>		
Byggnad	165 829 771	167 271 709
Mark	69 769 000	69 769 000
Taxeringsvärde	110 838 000	110 838 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	-	-
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	56 844	-
	Utgående anskaffningsvärden	56 844	-
	Ingående avskrivningar	-	-
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 842	-
	Utgående avskrivningar	-2 842	-
	<b>Redovisat värde</b>	<b>54 002</b>	<b>-</b>

Not 7	Fastighetslån, långfristiga	21 968 096
-------	-----------------------------	------------

Kreditinstitut	Ränta	Villkorsändr.dag	Ing.skuld	Amortering	Utg.skuld	Amortering 2019
Stadshypotek	0,65%	2020-01-30	10 145 000	-	10 145 000	101 452
Stadshypotek	0,65%	2020-01-30	10 145 000	-	10 145 000	101 452
*Stadshypotek	0,65%	2019-05-12	2 500 000	-600 000	1 900 000	19 000
			22 790 000	- 600 000	22 190 000	221 904

\*Löper med 90 dagar + STIBOR.

Not 8	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller inom 1 år	221 904	800 000
	Förfaller senare än 5 år	21 968 096	21 990 000

#### Not 9

##### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

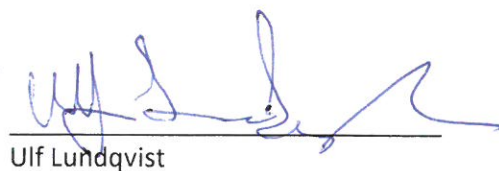
Styrelsen kommer under 2019 att se över cykelparkeringen. Arbete med omläggning av rabatter kommer att utföras.

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 435 000	30 435 000

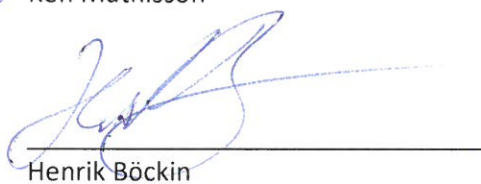
Halmstad 29 / 3 2019



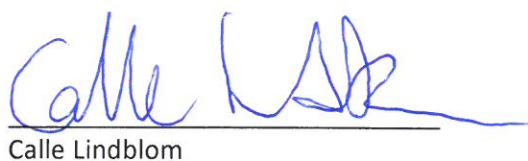
Ken Mathisson



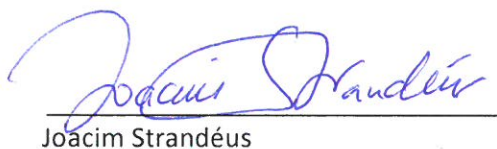
Ulf Lundqvist



Henrik Böckin

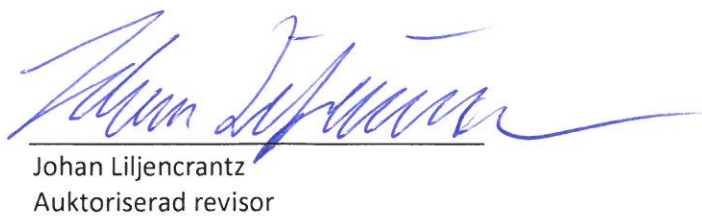


Calle Lindblom



Joacim Strandéus

Min revisionsberättelse har lämnats 29 / 3 2019



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 driftkostnader. 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.

## 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 2018.

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 2018-12-31 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **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 2018 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:

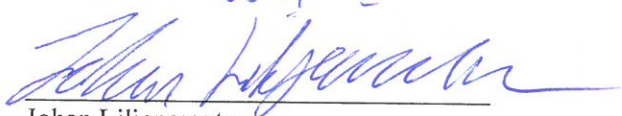
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2019-03-29



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor