

Årsredovisning

Brf Järnbanan

769617-5764

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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 ärvas 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. Brf Järnbanan har för sina medlemmar tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 16 juni, 2020. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

*vald t.o.m.

Ken Mathisson

Ordförande

2021

Ulf Lundqvist

2021

Henrik Böckin

2022

Åsa Kilagård

2022

Joacim Strandéus

2022

Styrelsesuppleanter

Eva Svahn

2021

Sara Bergström

2021

Ordinarie revisor

Johan Liljencrantz

Auktoriserad revisor

2021

Revisorsuppleant

HGM utser suppleant

2021

Valberedning

Sarah Kreft

2021

Christer Green

2021

Peter Rönquist

2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Järnbanan fortsätter att vara en ekonomiskt välmående förening. Fastigheterna är lågt belånade och föreningen har, efter att under flera år ha amorterat återstående lån i relativt hög takt, under 2020 dragit ner på amorteringarna, för att finansiera kommande ommålning av fasaderna. Under året har en del större investeringar gjorts, bl.a. fortsatt uppdatering av passersystemen. Installation av automatiska dörröppnare för entréernas ytterdörrar är genomförd i tre uppgångar och görs klart för övriga under första halvan av 2021. Intrimning av garagets nya värmepump är gjord och vi kan konstatera att värmepumpen medfört avsedda energi- och kostnadsbesparingar. Ytterligare videokameror, liksom ett utvecklat övervakningssystem, är installerade i garaget. Kolfilterbyten har också skett i fläktsystemen och här har också reparationsarbete genomförts. Underhållsarbete av några av föreningens balkonger är genomförda eller pågår. De som omfattas av fasadgarantin åtgärdas av PEAB. Avtalen med Telia för bredband och TV omförhandlades också under året.

Året har även för vår förening präglats av pågående pandemi. Alla hissar har försetts med en handspritsanordning där medlemmarna enkelt kan sprita sina händer och i entréerna finns handsprit tillgänglig för alla. Det planerade 10-årsfirandet av vår förening har tyvärr fått skjutas upp tills vidare. Vi har också gått över till att ha styrelsemöten i form av videomöten, för att minska risken för smittspridning.

Kommande år kommer vi tillsammans med grannföreningen Bron att byta ut de gamla lysrörsarmaturerna i garaget och i stället installera ett energisnålare rörelsereglerat system med ledlampor. Upphandling inför det omfattande ommålningsarbetet pågår och ommålningen planeras till 2022. Vi ser i nuläget inget behov av någon avgiftshöjning för kommande år.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	3 523	3 523	3 294	3 523	3 523
Resultat exkl. avskrivningar	711	954	713	981	1 449
Resultat efter finansiella poster	-734	-507	-732	-469	7
Taxeringsvärde	136 911	136 911	110 838	110 838	110 838

NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges

Soliditet %	90	90	90	89	89
Årsavgift/kvm, boa	471	471	431	471	471
Avsättning uhållsfond/kvm, boa	30	30	30	20	20
Avskrivning/kvm, boa	210	210	210	209	209
Lån/kvm, boa	3 047	3 079	3 220	3 307	3 640

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 4st. (f.g. år 2 st.)
Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 114 medlemmar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 317 200	1 510 120	-1 289 586	-507 483	213 030 251
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-507 483	507 483	-
<i>Förändring av underhållsfond</i>					-
Avsättning till underhållsfond		207 000	-207 000		-
Anspråkstagande ur underhållsfond		-273 290	273 290		
<u>Årets resultat</u>				-733 899	-733 899
Belopp vid årets utgång	213 317 200	1 443 830	-1 730 779	-733 899	212 296 352

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 797 069
<u>Årets resultat</u>	<u>-733 899</u>
Summa	-2 530 968

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	207 000
Anspråkstagande av underhållsfond	-273 290
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-2 464 678</u>
Summa	-2 530 968

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 522 744	3 522 744
Övriga intäkter	2	51 820	58 280
Summa rörelseintäkter		3 574 564	3 581 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 627 335	-2 434 108
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-88 847	-62 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 444 780	-1 444 780
Summa rörelsekostnader		-4 160 962	-3 941 695
Rörelseresultat		-586 398	-360 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 501	-146 812
Summa finansiella poster		-147 501	-146 812
Resultat efter finansiella poster		-733 899	-507 483
Resultat före skatt		-733 899	-507 483
Årets resultat		-733 899	-507 483
<u>Tillägg till resultaträkningen</u>			
Avsättning till underhållsfonden		-207 000	
Utnyttjande av underhållsfonden		273 290	
Resultat efter fondförändring		-667 609	

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	232 714 895	234 156 833
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 318	51 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		232 763 213	234 207 993
Summa anläggningstillgångar		232 763 213	234 207 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		612 216	607 971
Övriga fordringar		107 018	78 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 024	95 114
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		814 258	781 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 205 261	661 039
<i>Summa kassa och bank</i>		1 205 261	661 039
Summa omsättningstillgångar		2 019 519	1 442 818
SUMMA TILLGÅNGAR		234 782 732	235 650 811

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	213 317 200	213 317 200
Fond för yttre underhåll	1 443 830	1 510 120
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>214 761 030</i>	<i>214 827 320</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 797 069	-1 082 586
Avsättning till underhållsfond	-207 000	-207 000
Anspråktagande ur underhållsfond	273 290	-
Årets resultat	-733 899	-507 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 464 678</i>	<i>-1 797 069</i>
Summa eget kapital	212 296 352	213 030 251
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	7, 8 20 779 764	21 001 668
Summa långfristiga skulder	20 779 764	21 001 668
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	236 112	166 869
Fastighetslån	221 904	221 904
Fastighetsskatteskuld	134 958	131 095
Övriga skulder	-	7 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 113 642	1 091 334
Summa kortfristiga skulder	1 706 616	1 618 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	234 782 732	235 650 811

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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	2020	2019
	Årsavgifter bostad	3 244 344	3 244 344
	Avgiftsfri månad	-	-
	Hysesintäkter garageplatser	278 400	278 400
		3 522 744	3 522 744

Not 2 Övriga intäkter

Gästrum	50 700	57 800
Övriga intäkter	1 120	480
	51 820	58 280

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Löpande reparation och underhåll	445 644	244 078
	Planerat underhåll	273 290	-
	Hiss besiktning, rep o uhåll, avtal	41 326	74 508
	El	158 750	165 970
	Uppvärmning	565 475	590 208
	Vatten och avlopp	99 000	91 414
	Sophantering	172 462	166 271
	Snö- och halkbekämpning	2 484	7 345
	Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	117 420	344 553
	Fastighetsskötsel och förvaltning	242 052	235 033
	TV, Tele, Data	315 883	321 395
	Bevakningskostnad	2 887	2 752
	Fastighetsskatt	68 335	66 582
	Försäkring	52 058	50 260
	Revisionsarvode	17 344	17 688
	Årsstämma	-	18 615
	Bankavgifter	3 898	3 569
	Övriga förvaltningskostnader	49 027	33 867
		2 627 335	2 434 108

	2020-12-31	2019-12-31
Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	68 999	48 000
Sociala avgifter	19 848	14 807
	88 847	62 807

Not 5 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Utgående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Ingående avskrivningar	-9 466 167	-8 024 229
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 441 938	-1 441 938
Utgående avskrivningar	-10 908 105	-9 466 167
Mark	69 769 000	69 769 000
Redovisat värde	232 714 895	234 156 833
Varav		
Byggnad	162 945 895	164 387 83
Mark	69 769 000	69 769 000
Taxeringsvärde	136 911 000	136 911 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp		-
	Utgående anskaffningsvärden	56 844	56 844
	Ingående avskrivningar	-5 684	-2 842
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 842	-2 842
	Utgående avskrivningar	-8 526	-5 684
	Redovisat värde	48 318	51 160

Not 7 **Fastighetslån, långfristiga** **20 779 764**

Kreditinstitut	Ränta	Villkorsändr.dag	Ing.skuld	Amortering	Utg.skuld	Amortering 2021
Stadshypotek	0,55%	2021-01-29	10 068 911	-101 452	9 967 459	101 452
Stadshypotek	0,55%	2021-01-29	10 068 911	-101 452	9 967 459	101 452
Stadshypotek	0,55%	2021-02-12	1 085 750	-19 000	1 066 750	19 000
			21 223 572	- 221 904	21 001 668	221 904

Löper med 90 dagar + STIBOR.

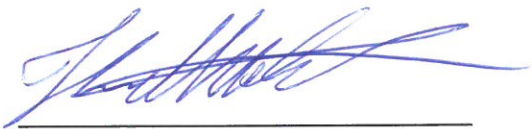
Not 8	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	887 616	887 616
	Förfaller senare än 5 år	19 892 148	20 114 052

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen bytte i månadsskiftet januari/februari bank, från Handelsbanken till Skandinaviska Enskilda Banken, SEB. Lån och konton förflyttades härmed över till SEB.

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 435 000	30 435 000

Halmstad 12/5 2021



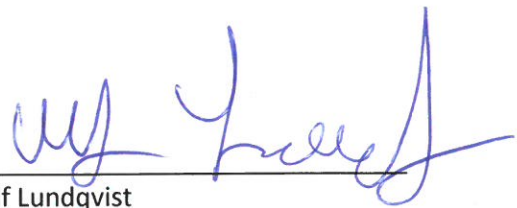
Ken Mathisson



Henrik Böckin



Joacim Strandéus

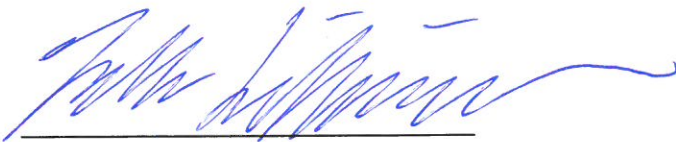


Ulf Lundqvist



Åsa Kilagård

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 2021-05-12



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.