

Årsredovisning

Brf Järnbanan

769617-5764

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 LF 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 2 juni, 2021. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

*vald t.o.m.

Ken Mathisson	Ordförande	2023
Ulf Lundqvist		2023
Henrik Böckin		2022
Åsa Kilagård		2022
Joacim Strandéus		2022

Styrelsesuppleanter

Eva Svahn		2022
Elisabeth Wallin		2022
Leif Andersson		2022
Susanne Niit Ekstand		2022

Ordinarie revisor

Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor	2022
--------------------	----------------------	------

Revisorssuppleant

HGM utser suppleant		2022
---------------------	--	------

Valberedning

Sarah Kreft		2022
Stig Johansson		2022
Jan Lund		2022
Calle Lindblom		2022
Christer Hygert		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Järnbanan är en ekonomiskt välmående förening. Fastigheterna är lågt belånade och lägenhetsavgifterna låga. Under året har en del större investeringar gjorts, som reparation och underhåll av undertak som höll på att lossna från en av våra utskjutande kuber mot Nissan. Palissaderna som vetter mot Nissan har reparerats och förnyats och i garaget har alla armaturer bytts ut till ett mer miljövänligt system. Offerter har begärts in från tre aktörer för ommålning av våra fasader. Det har också varit en del problem med vår värmepump i garaget liksom med fjärrvärmen, något som vår leverantör HEM har åtagit sig att reparera kostnadsfritt. Kolfilterbyten är gjorda och offerter begärda för installation av laddstolpar i garaget. Okulärbesiktning är gjord av samtliga tak. En ny underhållsplan är framtagen för föreningen. Två event, ljus- och adventsfest, anordnades under höst och vinter av vår aktiva trivselkommitté. Två bomässor är besökta och kontakt tagna med olika aktörer för framtida installation av solceller på våra tak.

Kommande styrelseår 2022 kommer alla fasader att tvättas och ommålas, inklusive alla balkonger. Laddstolpar är planerade i garaget och nya luftfilter kommer att delas ut till alla lägenheter under våren 2022. Undertaket för utskjutande kub i hörnan Nissabogatan 7 kommer att renoveras. Vi ser att vi kan behöva låna till en del av kostnaderna för ommålningen. Vår belåning kommer dock fortfarande att vara låg. Vi kan under början av 2022 också se ett förändrat prisläge, vilket innebär ökning av driftskostnaderna av vår förening. Vi ser dock i nuläget inget behov av någon avgiftshöjning under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror	3 523	3 523	3 523	3 294	3 523
Resultat exkl. avskrivningar	526	711	954	713	981
Resultat efter finansiella poster	-919	-734	-507	-732	-469
Taxeringsvärde	136 911	136 911	136 911	110 838	110 838

NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges

Soliditet %	90	90	90	90	89
Årsavgift/kvm, boa	471	471	471	431	471
Avsättning uhållsfond/kvm, boa	30	30	30	30	20
Avskrivning/kvm, boa	210	210	210	210	209
Lån/kvm, boa	3 015	3 047	3 079	3 220	3 307

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med stadgarna med 30 kr/ kvm BOA

Medlemsinformation

Antal överlåtelse uppgick under året till 5 st. (f.g. år 4 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	1 443 830	-1 730 779	-733 899	212 296 352
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-733 899	733 899	-
Förändring av underhållsfond					-
Avsättning till underhållsfond		207 000	-207 000		-
Anspråkstagande ur underhållsfond		-406 583	406 583		
Årets resultat				-919 105	-919 105
Belopp vid årets utgång	213 317 200	1 244 247	-2 265 095	-919 105	211 377 247

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 464 678
Årets resultat	-919 105
Summa	-3 383 783

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	207 000
Anspråkstagande av underhållsfond	-406 583
Balanseras i ny räkning	-3 184 200
Summa	-3 383 783

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 522 591	3 522 744
Övriga intäkter	2	58 273	51 820
Summa rörelseintäkter		3 580 864	3 574 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 862 330	-2 627 335
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-88 305	-88 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 444 780	-1 444 780
Summa rörelsekostnader		-4 395 415	-4 160 962
Rörelseresultat		-814 551	-586 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 596	-147 501
Summa finansiella poster		-104 554	-147 501
Resultat efter finansiella poster		-919 105	-733 899
Resultat före skatt		-919 105	-733 899
Årets resultat		-919 105	-733 899
<u>Tillägg till resultaträkningen</u>			
Avsättning till underhållsfonden		-207 000	-207 000
Utnyttjande av underhållsfonden		406 583	273 290
Resultat efter fondförändring		-719 522	-667 609

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	231 272 957	232 714 895
Inventarier, verktyg och installationer	6	45 476	48 318
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		231 318 433	232 763 213
Summa anläggningstillgångar		231 318 433	232 763 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		631 066	612 216
Övriga fordringar		68 724	107 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 824	95 024
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		795 614	814 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 696 428	1 205 261
<i>Summa kassa och bank</i>		1 696 428	1 205 261
Summa omsättningstillgångar		2 492 042	2 019 519
SUMMA TILLGÅNGAR		233 810 475	234 782 732

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	213 317 200	213 317 200
Fond för yttre underhåll	1 244 247	1 443 830
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>214 561 447</i>	<i>214 761 030</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 464 678	-1 797 069
Avsättning till underhållsfond	-207 000	-207 000
Anspråktagande ur underhållsfond	406 583	273 290
Årets resultat	-919 105	-733 899
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 184 200</i>	<i>-2 464 678</i>
Summa eget kapital	211 377 247	212 296 352
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	7, 8 20 610 942	20 779 764
Summa långfristiga skulder	20 610 942	20 779 764
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	342 763	236 112
Fastighetslån	170 000	221 904
Fastighetsskatteskuld	137 787	134 958
Övriga skulder	13 054	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 158 682	1 113 642
Summa kortfristiga skulder	1 822 286	1 706 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 810 475	234 782 732

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Typ	Procent
Byggnad	0,8333

Not 1	Årsavgifter och hyror	2021	2020
	Årsavgifter bostad	3 244 291	3 244 344
	Hysesintäkter garageplatser	278 300	278 400
		3 522 591	3 522 744

Not 2 Övriga intäkter

Gästrum	52 130	50 700
Övriga intäkter	6 143	1 120
	58 273	51 820

Not 3	Driftkostnader	2021	2020
	Löpande reparation och underhåll	301 534	445 644
	Planerat underhåll	406 583	273 290
	Hiss besiktning, rep o uhåll, avtal	73 850	41 326
	El	264 245	158 750
	Uppvärmning	568 842	565 475
	Vatten och avlopp	101 788	99 000
	Sophantering	174 254	172 462
	Snö- och halkbekämpning	19 699	2 484
	Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	203 694	117 420
	Fastighetsskötsel och förvaltning	249 312	242 052
	TV, Tele, Data	304 738	315 883
	Bevakningskostnad	3 053	2 887
	Fastighetsskatt	69 411	68 335
	Försäkring	54 930	52 058
	Revisionsarvode	16 875	17 344
	Årsstämma	-	-
	Bankavgifter	5 654	3 898
	Övriga förvaltningskostnader	43 868	49 027
		2 862 330	2 627 335



	2021-12-31	2020-12-31
Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	69 000	68 999
Sociala avgifter	19 305	19 848
	88 305	88 847
Not 5 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Utgående anskaffningsvärden	173 854 000	173 854 000
Ingående avskrivningar	-10 908 105	-9 466 167
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 441 938	-1 441 938
Utgående avskrivningar	-12 350 043	-10 908 105
Mark	69 769 000	69 769 000
Redovisat värde	231 272 957	232 714 895
Varav		
Byggnad	161 503 957	162 945 895
Mark	69 769 000	69 769 000
Taxeringsvärde	136 911 000	136 911 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp		-
	Utgående anskaffningsvärden	56 844	56 844
	Ingående avskrivningar	-8 526	-5 684
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 842	-2 842
	Utgående avskrivningar	-11368	-8 526
	Redovisat värde	45 476	48 318

Not 7	Fastighetslån, långfristiga	20 610 942
-------	-----------------------------	------------

Kreditinstitut	Ränta	Villkorsändr.dag	Ing.skuld	Amortering	Utg.skuld	Amortering 2022
Stadshypotek	0,55%	2021-01-29	9 967 459	-25 363	9 942 096	
SEB	0,41%	2023-01-28	9 942 096			
Stadshypotek	0,55%	2021-01-29	9 967 459	-25 363	9 942 096	
SEB	0,41%	2023-01-28	9 942 096			
Stadshypotek	0,55%	2021-02-12	1 066 750		1 066 750	
SEB	0,41%	2023-01-28	1 066 750	-170 000	896 750	170 000
			21 001 668	-220 726	20 780 942	170 000

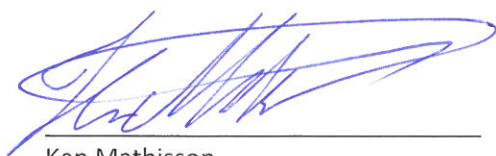
Löper med 90 dagar + STIBOR.

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

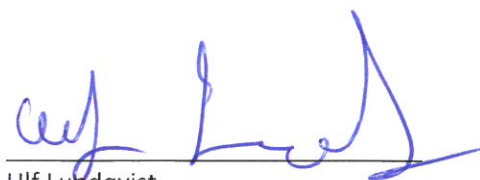
Not 8	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	680 000	887 616
	Förfaller senare än 5 år	19 930 942	19 892 148

Not 9	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 435 000	30 435 000

Halmstad 20/4 2022



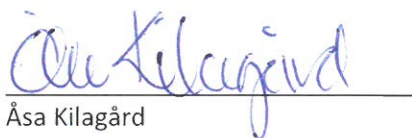
Ken Mathisson



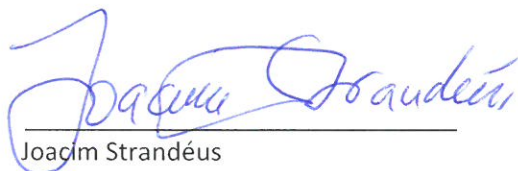
Ulf Lundqvist



Henrik Böckin

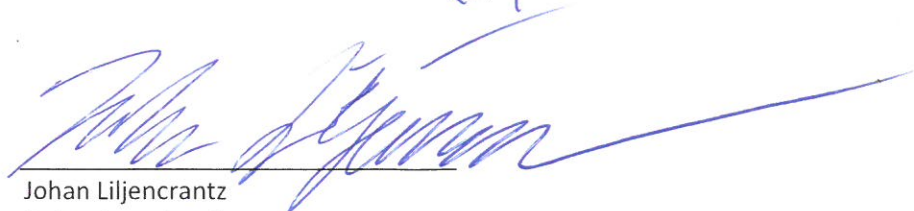


Åsa Kilagård



Joacim Strandéus

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 tryggande 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 2022-04-20



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 utsetts till förvaltare 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 motsvaras 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.