

Årsredovisning

för

Brf Järnbanan

769617-5764

Räkenskapsåret

2022

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.



Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

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.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Ken Mathisson	Ordförande	2023
Ulf Lundqvist	Styrelseledamot	2023
Joacim Strandéus	Styrelseledamot	2024
Leif Andersson	Styrelseledamot	2024
Susanne Niit Ekstrand	Styrelseledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Nicole Nilsson	2023
Ulf Sjö Dahl	2023
Gun Åkesson	2023
Elisabeht Vallin	2023

Valberedning

Sara Kreft	2023
Calle Lindblom	2023
Stig Johansson	2023
Jan Lund	2023
Christer Hygert	2023

Revisor

Johan Liljenrantz	
Auktoriserad revisor Revisionstjänst AB	2023

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 11 maj 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 2
Byggår:	2011
Antal lägenheter:	69, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	6 892 kvm
Tomtyta:	3 408 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Garage:	58 platser i källarvåning, samtliga för intern uthyrning

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Länsförsäkringar	Försäkring
Telia	TV/ Bredband
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering
Kone	Hiss
Ekmans Trädgårdsmiljö AB	GA trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående punkter är de viktigaste som behandlats i styrelsen under verksamhetsåret:

- * Ommålning av fasaderna (Sandå Måleri AB).
- * Fjärrvärmeanläggningen/ värmeväxlaren i garaget intrimmas (HEM ansvariga).
- * Preventiva åtgärder för att försvåra inbrott i fastigheterna.
- * Vissa garantiarbeten utförda av PEAB.
- * Uppskjuten investering av laddstolpar i garaget.
- * Hjärtstartare uppsatt i garaget. Placering finns beskriven på Hemsidan.
- * Föreningens underhållsplan för fastigheterna.
- * Gårdsfest i samverkan med brf Bron (försenat 10-års jubileum).
- * Samtal om ökade kostnader bl.a. beroende på ränteläge och höjda elpriser.
- * Översyn av trapphusbelysningarna.
- * Byte till LED-lampor i allmänna utrymmen, sker efter hand.
- * "Glöggmingel" på innergården före jul.
- * Ombyggnation av sopsugen (HEM ansvariga).
- * Nya bostadsrättsinnehavare inbjuds efter hand till ett styrelsemöte för introduktion i föreningen.
- * Policy gällande riktlinjer för andrahandsuthyrning av lägenheter

Resultatet för verksamhetsåret blev - 4 689 460kr (fg år -919 105kr)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	112
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	110

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 549	3 575	3 575	3 581	3 294
Resultat efter finansiella poster	-4 689	-919	-734	-507	-732
Soliditet (%)	89	90	90	90	90
Årsavgift kr/kvm	471	471	471	471	431
Fastighetslån kr/kvm	3 484	3 015	3 047	3 079	3 220
Driftkostnader* kr/kvm	320	303	267	309	271
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	30	30	30	30	30

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 317 200	1 244 247	-2 265 095	-919 105	211 377 247
Disposition av föregående års resultat:			-919 105	919 105	0
Underhållsfond		207 000	-207 000		0
I anspråk av fond		-1 244 247	1 244 247		0
Årets resultat				-4 689 460	-4 689 460
Belopp vid årets utgång	213 317 200	207 000	-2 146 953	-4 689 460	206 687 787

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 184 200
årets förlust	-4 689 460
	-7 873 660

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	207 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 244 247
i ny räkning överföres	-6 836 413
	-7 873 660

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 548 765	3 575 261
Övriga rörelseintäkter		0	5 603
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 548 765	3 580 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 424 952	-2 862 330
Personalkostnader	4	-87 959	-88 305
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 444 780	-1 444 780
Summa rörelsekostnader		-7 957 691	-4 395 415
Rörelseresultat		-4 408 926	-814 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 649	-104 596
Summa finansiella poster		-280 534	-104 554
Resultat efter finansiella poster		-4 689 460	-919 105
Resultat före skatt		-4 689 460	-919 105
Årets resultat		-4 689 460	-919 105

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	229 831 019	231 272 957
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 634	45 476
Summa materiella anläggningstillgångar		229 873 653	231 318 433
Summa anläggningstillgångar		229 873 653	231 318 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		673 991	631 066
Övriga fordringar		70 245	68 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 613	95 824
Summa kortfristiga fordringar		840 849	795 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 729 252	1 696 428
Summa kassa och bank		1 729 252	1 696 428
Summa omsättningstillgångar		2 570 101	2 492 042
SUMMA TILLGÅNGAR		232 443 754	233 810 475

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 317 200	213 317 200
Fond för yttre underhåll		207 000	1 244 247
Summa bundet eget kapital		213 524 200	214 561 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 146 953	-2 265 095
Årets resultat		-4 689 460	-919 105
Summa fritt eget kapital		-6 836 413	-3 184 200
Summa eget kapital		206 687 787	211 377 247
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	0	20 560 216
Summa långfristiga skulder		0	20 560 216
Kortfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		24 010 942	220 726
Leverantörsskulder		297 847	342 763
Skatteskulder		195 622	137 787
Övriga skulder		22 768	13 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 228 788	1 158 682
Summa kortfristiga skulder		25 755 967	1 873 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 443 754	233 810 475

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,83% 117år
Låssystem	5% 20år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 244 344	3 244 291
Hyra garage	277 600	278 300
Hyror gästlägenhet	26 280	52 130
Påminnelser/ öresutjämning	541	540
	3 548 765	3 575 261

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	293 859	264 245
Värme	682 845	568 842
Vatten och avlopp	94 863	101 788
Sophantering	182 165	174 254
Snöröjning	22 485	19 699
Reparation och underhåll	461 420	300 266
GA garage, trädgård	78 901	203 694
Planerat underhåll	3 633 276	406 583
Övriga fastighetskostnader	10 000	1 268
Fastighetskatt	126 211	69 411
Försäkring	55 885	54 930
Fastighetsskötsel och förvaltning	256 800	249 312
TV/ bredband	298 404	304 738
Bevakning	3 495	3 053
Hiss	61 847	73 850
Förbrukningsinventarier	5 389	6 785
Revisor	18 088	16 875
Gästlägenheten	32 620	2 421
Övriga förvaltningskostnader	102 961	34 662
Bankkostnader	3 438	5 654
	6 424 952	2 862 330

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	87 959	88 305

I arvodet ingår sociala avgifter 2022 18 959kr (fg år 19 305kr)

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 623 000	243 623 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 623 000	243 623 000
Ingående avskrivningar	-12 350 043	-10 908 105
Årets avskrivningar	-1 441 938	-1 441 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 791 981	-12 350 043
Utgående redovisat värde	229 831 019	231 272 957
Taxeringsvärden byggnader	122 140 000	99 911 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	37 000 000
	153 140 000	136 911 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 844	56 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 844	56 844
Ingående avskrivningar	-11 368	-8 526
Årets avskrivningar	-2 842	-2 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 210	-11 368
Utgående redovisat värde	42 634	45 476

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 010 942 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 010 942	20 780 942
	24 010 942	20 780 942

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 45303276	3,07	2023-01-28	9 942 096	9 942 096
SEB 45303330	3,07	2023-01-28	726 750	896 750
SEB 45303403	3,07	2023-01-28	9 942 096	9 942 096
SEB 46925432	3,22	2023-06-28	3 400 000	0
			24 010 942	20 780 942
Kortfristig del av långfristig skuld			24 010 942	220 776

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften för bostaden höjdes med 7,5% 1 januari 2023.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 435 000	30 435 000
	30 435 000	30 435 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Ken Mathisson
Ordförande

Ulf Lundqvist

Leif Andersson

Susanne Niit Ekstrand

Joacim Strandéus

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

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 av 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 till exempel 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.



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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 2023-

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 mars 2023



ÅRR Brf Järnbanan 2022 inkl RB.pdf
(262498 byte)
SHA-512: 40adf7f3087a79fec78373e09856991850446
a3b1c0465fcab37c27cd6c4b868f200cd74f35ec9e0620
e776a816e9a8ade089808ebf7a5588c052a94cdb92a7e

Underskrifter

2023-03-17 17:36:33 (CET)



Ken Sidon Patrik Mathisson

ken.mathisson@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-17 19:18:54 (CET)



Ulf Lennart Lundqvist

uffe54@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-18 17:59:53 (CET)



Susanne Marie Ekstrand

susanne.niit.ekstrand@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-21 17:57:31 (CET)



Leif Andersson

leifandersson88@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-22 08:21:53 (CET)



Joacim Strandéus

joacim.hyreslagenhethalmstad@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-22 08:31:06 (CET)



Johan Liljencrantz

johan.liljencrantz@rtj.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f1caabb7e020abda3fa53ca563ebadbc70fa9cd1469208c655d34654a2b9db4a1553416119c1d47f87dbd830899350820fc820f59c00999bb3d7cf63ab39f
c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.