

Årsredovisning

Brf Järnbanan

769617-5764

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter | | *vald t.o.m. |
|---------------------|------------|--------------|
| Ken Mathisson | Ordförande | 2017 |
| Calle Lindblom | | 2017 |
| Henrik Böckin | | 2018 |
| Rolf Thelin | | 2018 |
| Thomas Johansson | | 2018 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|---------------|--|------|
| Frida Ombert | | 2017 |
| Phia Olofsson | | 2017 |

Ordinarie revisor

| | | |
|--------------------|----------------------|------|
| Johan Liljencrantz | Auktoriserad revisor | 2017 |
|--------------------|----------------------|------|

Revisorsuppleant

| | | |
|----------------------|-----------------|------|
| Britt-Marie Malander | Godkänd revisor | 2017 |
|----------------------|-----------------|------|

Valberedning

| | | |
|-----------|--|------|
| Styrelsen | | 2017 |
|-----------|--|------|

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2016-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett protokollfört sammanträde före stämman och fem efter densamma.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Gällande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

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.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 1 (Brf Bron vid Nissan). Föreningens andel är 50%. Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lekyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Medlemsinformation

Antal överlåtelser uppgick under året till 10 st (f.g. år 4 st.)
Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 111 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med PART Fastighetsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning samt drift och skötsel. PART tog över den ekonomiska förvaltningen från CYMKO AB den 1 januari 2016 och drift och skötseln övertogs från Crendo Fastighetsförvaltning AB den 1 november 2016.

I början av verksamhetsåret sattes föreningens lån i Stadshypotek om till nya villkor. Ett av lånen, om idag, 4 800 000 löpte tidigare med en ränta av 4,45% och satte om till nya räntevillkor om 0,65% bundet t.o.m. 2017-02-10. Samtidigt gjordes en engångsamortering om 1.700 TSEK. Se not 6,7.

För väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut se not 8.

FLERÅRSÖVERSIKT

| BELOPP I TSEK där ej annat anges | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter och hyror | 3 523 | 3 523 | 3 527 | 3 547 | 3 584 |
| Resultat exkl avskrivningar | 1 449 | 1 306 | 1 315 | 793 | 820 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 | -136 | -126 | 511 | 549 |
| Taxeringsvärde | 110 838 | 86 400 | 86 400 | 86 400 | 82 800 |

NYCKELTAL

| BELOPP I SEK där ej annat anges | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Soliditet % | 89 | 89 | 88 | 88 | 88 |
| Årsavgift/kvm, boa | 471 | 471 | 472 | 468 | 478 |
| Avsättning uhållsfond/kvm, boa | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Avskrivning/kvm, boa | 209 | 209 | 209 | 41 | 39 |
| Lån/kvm, boa | 3 640 | 3 887 | 4 032 | 4 135 | 4 322 |

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|------------------|------------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 213 317 200 | 965 120 | 584 742 | -135 784 | 214 731 278 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -135 784 | 135 784 | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | 207 000 | -207 000 | | 0 |
| <u>Årets resultat</u> | | | | 6 848 | 6 848 |
| Belopp vid årets utgång | 213 317 200 | 1 172 120 | 241 958 | 6 848 | 214 738 126 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|-----------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 448 958 |
| <u>Årets resultat</u> | <u>6 848</u> |
| <i>Summa</i> | <i>455 806</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 207 000 |
| <u>Balanseras i ny räkning</u> | <u>248 806</u> |
| <i>Summa</i> | <i>455 806</i> |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 3 522 531 | 3 522 944 |
| Övriga intäkter | 2 | <u>132 988</u> | <u>170 236</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 3 655 519 | 3 693 180 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 951 228 | -1 787 417 |
| Styrelsearvoden och sociala avgifter | 4 | -60 003 | -46 893 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-1 441 938</u> | <u>-1 441 938</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -3 453 169 | 3 276 248 |
| Rörelseresultat | | 202 350 | 416 932 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 | 240 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-195 505</u> | <u>-552 956</u> |
| Summa finansiella poster | | -195 502 | -552 716 |
| Resultat efter finansiella poster | | 6 848 | -135 784 |
| Resultat före skatt | | 6 848 | -135 784 |
| Årets resultat | | 6 848 | -135 784 |

BALANSRÄKNING

| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 238 482 647 | 239 924 585 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>238 482 647</u> | <u>239 924 585</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 238 482 647 | 239 924 585 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 13 883 | - |
| Övriga fordringar | | 507 | 504 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 113 230 | 44 739 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>127 620</u> | <u>45 243</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 943 383 | 2 255 063 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>1 943 383</u> | <u>2 255 063</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 071 003 | 2 300 306 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 240 553 650 | 242 224 891 |

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget Kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 213 317 200 | 213 317 200 |
| Fond för yttre underhåll | <u>1 172 120</u> | <u>965 120</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | 214 489 320 | 214 282 320 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 448 958 | 791 743 |
| Avsättning till underhållsfond | -207 000 | -207 000 |
| Årets resultat | <u>6 848</u> | <u>-135 784</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | 248 806 | 448 958 |
| Summa eget kapital | 214 738 126 | 188 534 313 |
| Långfristiga skulder | | |
| Fastighetslån | 6, 7 <u>22 390 000</u> | <u>26 790 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | 22 390 000 | 26 790 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 123 955 | 118 160 |
| Fastighetslån | 2 700 000 | - |
| Fastighetsskatteskuld | 18 380 | - |
| Övriga skulder | - | 8 177 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>583 188</u> | <u>577 276</u> |
| Summa kortfristiga skulder | 3 425 523 | 703 613 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 240 553 650 | 242 224 891 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016, 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 118 år.

| Typ | Procent |
|---------|---------|
| Byggnad | 0,8333 |

| Not 1 | Årsavgifter och hyror | 2016 | 2015 |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostad | 3 244 344 | 3 244 344 |
| | Hyresintäkter garageplatser | 278 187 | 278 600 |
| | | 3 522 531 | 3 522 944 |

Not 2 Övriga intäkter

| | | |
|--|---------|---------|
| Förseningsavg, övr. fakturerade kostnader m.m. | 481 | 10 501 |
| Gästrum | 31 700 | 29 900 |
| Övriga intäkter | 100 807 | 129 834 |
| | 132 988 | 170 235 |

| Not 3 | Driftkostnader | 2016 | 2015 |
|-------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | Löpande reparation och underhåll | 229 053 | 92 372 |
| | Hiss besiktning, rep o uhåll, avtal | 39 832 | 4 151 |
| | El | 82 611 | 94 338 |
| | Uppvärmning | 641 889 | 570 782 |
| | Vatten och avlopp | 99 085 | 82 297 |
| | Sophantering | 157 070 | 209 728 |
| | Snö- och halkbekämpning | 9 334 | 3 348 |
| | Gemensamhetsanläggningen Järnbanan | 86 166 | 33 159 |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | 223 632 | 308 141 |
| | TV, Tele, Data | 246 893 | 249 273 |
| | Övriga driftskostnader | - | 27 558 |
| | Fastighetsskatt | 18 380 | - |
| | Försäkring | 68 008 | 56 199 |
| | Revisionsarvode | 16 313 | 17 363 |
| | Årsstämma | 12 840 | 11 040 |
| | Bankavgifter | 3 012 | 3 196 |
| | Övriga förvaltningskostnader | 17 110 | 24 473 |
| | | 1 951 228 | 1 787 418 |

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter | | |
| Styrelsearvoden | 36 000 | 36 000 |
| Bokföringsmässig justering av periodisering arvoden tidigare år | 10 000 | - |
| Sociala avgifter | 10 867 | 10 893 |
| <u>Bokföringsmässig justering av periodisering sociala avgifter tidigare år</u> | <u>3 136</u> | <u>-</u> |
| | 60 003 | 46 893 |
| | | |
| Not 5 Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 173 854 000 | 173 854 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 173 854 000 | 173 854 000 |
| Ingående avskrivningar | -3 698 415 | -2 256 477 |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| Årets avskrivningar | -1 441 938 | -1 441 938 |
| <u>Utgående avskrivningar</u> | <u>-5 140 353</u> | <u>-3 698 415</u> |
| Mark | 69 769 000 | 69 769 000 |
| Redovisat värde | 238 482 647 | 239 924 585 |
| | | |
| Varav | | |
| Byggnad | 168 713 647 | 170 155 585 |
| Mark | 69 769 000 | 69 769 000 |
| Taxeringsvärde | 110 838 000 | 86 400 000 |

Not 6 Fastighetslån, långfristiga 22 390 000

| Kreditinstitut | Ränta | Bundet t.o.m. | Ing.skuld | Amortering | Utg.skuld | Amorteras 2017 |
|----------------|-------|---------------|------------|-------------|------------|----------------|
| Stadshypotek | 0,65% | 2018-01-30 | 10 145 000 | - | 10 145 000 | - |
| Stadshypotek | 0,65% | 2018-01-30 | 10 145 000 | - | 10 145 000 | - |
| *Stadshypotek | 0,65% | 2017-02-10 | 6 500 000 | -1 700 000 | 4 800 000 | -2 700 000 |
| | | | 26 790 000 | - 1 700 000 | 25 090 000 | -2 700 000 |

Den 30/1 2016 sattes lånet om till nya villkor. Lånet löpte tidigare med en ränta om 4,45%. Den 10/2 2017 sattes lånet om till ytterligare nya villkor samtidigt som föreningen gjorde en engångsamortering om 1 500 TSEK. Lånet löper nu med en villkorsperiod om 90 dagar och till ränta om 90 dagar STIBOR + 0,65%. Vidare kommer lånet att amorteras enligt plan med 400 TSEK per förfallodag.

| Not 7 Förfallotid skulder | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Förfaller senare än 5 år | 25 090 000 | 25 090 000 |

Övriga upplysningar

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån i Stadshypotek om 4 800 TSEK sattes om till nya villkor den 10/2 2017 samtidigt som en engångsamortering om 1 500 TSEK gjordes. Lånet löper nu med en villkorsperiod om 90 dagar och till ränta om 90 dagar STIBOR + 0,65%. Vidare kommer lånet att amorteras enligt plan med 400 TSEK per förfallodag.

| Not 9 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 435 000 | 30 435 000 |

Halmstad 22 / 3 2017



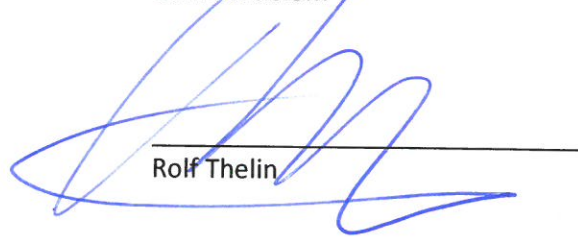
Ken Mathisson



Calle Lindblom



Henrik Böckin

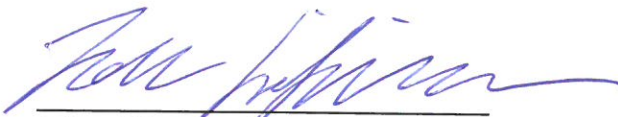


Rolf Thelin



Thomas Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 22 / 3 2017



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnbanan

Org.nr 769617-5764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnbanan för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad under 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Brf Järnbanan för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

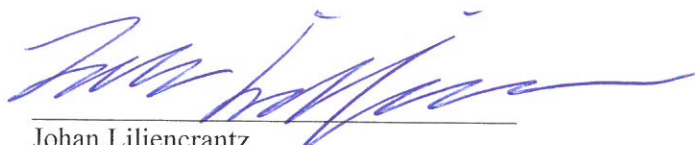
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2017-03-22



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 fördelingsgrund 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.