



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Järnvägsmannen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Järnvägsmannen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0875 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1929. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arken 3	1903-01-01	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår i styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 416
10	p-platser	0
Totalt 40 objekt		1 416

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 3 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Petersson	Ordförande
Arvid Björkroth	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot
Erik Frisk	Ledamot
Lennart Samor	Suppleant
Fredrik Adamsson	Suppleant
August Andersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Frisk och Linda Petersson.

Firman tecknas två st ordinarie ledamöter (August Andersson, Arvid Björkroth, Erik Frisk och Linda Petersson).

Revisorer har varit: Anders Wilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Christer Svelander och Helena Knutsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5,1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Anläggning av ny gräsmatta på innergården
2022	Målning av trapphus, uppgång C & D
2023	Oljning av ytterdörrar
2023	Radonmätning har genomförts (u.a.)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Gräva nya brunnar innegård samt renovering av utvändiga förråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	281	334	244	245	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 448	2 986	3 079	3 175	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 448	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	0
Energikostnad, kr/kvm	269	251	254	221	0
Årsavgifter, kr/kvm	916	898	873	828	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	978	1 199	964	902	0
Nettoomsättning, tkr	1 384	1 351	1 323	1 255	1 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	270	111	112	94
Soliditet, %	24	17	13	10	1

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Avgiften baseras även på eventuella avtal som föreningen har med t.ex. TV och bredbandsavgifter som debiteras i samband med månatliga avier.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 224	0	0	24 224
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 171 140	0	191 000	1 362 140
S:a bundet eget kapital, kr	1 195 364	0	191 000	1 386 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-530 084	269 628	-191 000	-451 456
Årets resultat, kr	269 628	-269 628	259 524	259 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-260 456	0	68 524	-191 932
S:a eget kapital, kr	934 908	0	259 524	1 194 432

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-260 456
Årets resultat, kr	259 524
Reservation till underhållsfond, kr	-191 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-191 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-191 932

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 384 305	1 351 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	346 519
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 384 305	1 697 793
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-744 722	-1 030 892
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-20 188
Övriga externa kostnader	Not 6	-129 592	-111 028
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-22 787	-13 660
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-137 542	-182 935
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 034 643	-1 358 703
RÖRELSERESULTAT		349 662	339 090
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 742	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 880	-69 752
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-90 138	-69 462
ÅRETS RESULTAT		259 524	269 629

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 080 951	3 218 493
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 080 951</u>	<u>3 218 493</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 080 951</u>	<u>3 218 493</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 728 446	2 085 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 051	14 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	90 447	82 490
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 826 944</u>	<u>2 182 457</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 826 944</u>	<u>2 182 457</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 907 895</u>	<u>5 400 949</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 224	24 224
Fond för yttre underhåll		1 362 140	1 171 140
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 386 364	1 195 364
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-451 456	-530 084
Årets resultat		259 524	269 629
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-191 932	-260 455
Summa eget kapital		1 194 431	934 908
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 460 000	3 463 240
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 460 000	3 463 240
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 003 240	762 146
Medlemmarnas inre fond	Not 13	13 681	13 681
Leverantörsskulder		6 561	54 067
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 318	3 227
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	643	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	226 020	169 680
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 253 464	1 002 801
Summa skulder		3 713 464	4 466 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 907 895	5 400 949

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	349 662	339 090
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	137 542	182 935
Övriga poster	0	0
	<u>487 204</u>	<u>522 025</u>
Erhållen ränta	1 742	290
Erlagd ränta	-98 414	-58 937
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>390 532</u>	<u>463 379</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 547	-10 615
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	16 102	14 208
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>405 087</u>	<u>466 971</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-762 146	-135 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-762 146</u>	<u>-135 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-357 059	331 971
Likvida medel vid årets början	2 085 505	1 753 534
Likvida medel vid årets slut	<u>1 728 446</u>	<u>2 085 505</u>
	-357 059	331 971

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 508 363 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 296 816	1 271 424
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 000	24 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 200	52 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 290	3 609
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	41
	1 384 305	1 351 274
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	346 519
	0	346 519
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 262	-377 808
El	-71 331	-38 430
Uppvärmning	-237 772	-251 937
Vatten	-71 370	-64 215
Renhållning	-44 405	-45 265
TV, bredband, iptelefoni	-78 745	-77 752
Serviceavtal	0	-5 330
Förvaltningskostnader	-126 436	-108 855
Försäkringar	-24 170	-20 536
Fastighetsskatt	-39 471	-39 471
Övriga driftskostnader	-18 760	-1 294
	-744 722	-1 030 892
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-20 188
	0	-20 188
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 600	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-87 740	-79 621
Kostnader överlåtelse och panter	-9 829	-2 388
Föreningsverksamhet	-1 423	-945
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
	-129 592	-111 028
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	0	0
Vicevärdsarvode	-15 000	-11 250
Övriga arvoden	-3 750	0
Sociala avgifter	-4 037	-2 410
	-22 787	-13 660
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-137 542	-182 935
	-137 542	-182 935

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 028 713	6 028 713
Ingående anskaffningsvärde mark	16 300	16 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 045 013	6 045 013

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 826 520	-2 643 585
Årets avskrivningar byggnader	-137 542	-182 935
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 964 062	-2 826 520

Utgående redovisat värde

3 080 951 3 218 493

Redovisade värden byggnader

3 064 651 3 202 193

Redovisade värden mark

16 300 16 300

Fastighetsbeteckning: Arken 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1929	9 800 000	3 357 000	13 157 000	13 157 000
		9 800 000	3 357 000	13 157 000	13 157 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 369 000	5 369 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 369 000	5 369 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 051	14 461
	8 051	14 461

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	27 385	27 170
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 144	15 884
Förutbetalad HSB	43 630	24 608
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	17 829
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 288	0
	90 447	85 490

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,18%	2024-09-01	903 240	10 000
Stadshypotek		1,20%	2025-09-30	430 000	60 000
Stadshypotek		1,54%	2025-10-30	810 000	10 000
Stadshypotek		4,35%	2026-09-30	1 320 000	30 000
				3 463 240	110 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 460 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 903 240

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 1 003 240

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 440 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 913 240

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	13 681	13 681
	13 681	13 681

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 318	3 227
	3 318	3 227

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	375	0
Arbetsgivaravgifter	268	0
	643	0

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 016	0
Upplupna räntekostnader	12 191	18 725
Upplupen revision	12 500	10 900
Upplupen fastighetsförvaltning	0	47 238
Förutbetalda årsavgifter och hyror	103 573	92 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 740	0
	226 020	169 680

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arvid Björkroth

Bodil Hansson

Erik Frisk

Linda Petersson

August Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Järnvägsmannen i Östersund, org.nr. 793200-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Järnvägsmannen i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Järnvägsmannen i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått.

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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Järnvägsmannen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:02:20



ERIK FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:21:40



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:03:13



ARVID BJÖRKROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:25:06



AUGUST ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:19:55



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:21:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Järnvägsmannen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:22:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.