



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1416
10	p-platser	0
Totalt 40 objekt		1416

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Linda Petersson	Ordförande	2019-04-01
Arvid Björkroth	Ledamot	2015-06-26
Sara Olofsson	Ledamot	2016-07-29
Erik Frisk	Ledamot	2016-07-29
Viktoria Sanchez	Ledamot	2021-10-16
Fredrik Adamsson	Suppleant	2020-06-09
Lennart Samor	Suppleant	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arvid Björkroth, Sara olofsson och Ordförande Linda Petersson



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Arvid Björkroth, Erik Frisk, Sara Olofsson och Linda Petersson.

Firman tecknas enligt ovan av två st från styrelsen.

Revisorer har varit: Per Erik Hellström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Helena Knutsson, Christina Svelander, och Max Wennerklev vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017-2019	Målning av fönster
2021	Anläggning av ny gräsmatta på innergården
2022	Målning av trapphus, uppgång C & D

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Gräva nya brunnar innegård samt renovering av utvändiga förråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	334	244	245	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 986	3 079	3 175	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	251	254	221	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	728	586	478	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	898	873	828	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 199	964	902	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 351	1 323	1 255	1 325	1 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	111	112	94	75
Soliditet, %	17	13	10	1	1

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 016 827	0	154 312	1 171 140
S:a bundet eget kapital, kr	1 041 051	0	154 312	1 195 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-486 692	110 921	-154 312	-530 084
Årets resultat, kr	110 921	-110 921	269 628	269 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-375 771	0	115 316	-260 456
S:a eget kapital, kr	665 280	0	269 628	934 908

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 500 kr samt ianspråktagande skett med 20 188 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	-375 772
Årets resultat, kr	269 628
Reservation till underhållsfond, kr	-174 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-260 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-260 456

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 351 274	1 323 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	346 519	40 873
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 697 793	1 364 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 030 892	-829 375
Underhåll enligt plan	Not 5	-20 188	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-111 028	-108 403
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-13 660	-20 034
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-182 935	-234 562
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 358 703	-1 192 375
RÖRELSERESULTAT		339 090	171 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		290	391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 752	-61 421
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-69 462	-61 030
ÅRETS RESULTAT		269 628	110 921

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 218 493	3 401 428
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 218 493</u>	<u>3 401 428</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 218 493</u>	<u>3 401 428</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	67
Avräkningskonto HSB		2 085 505	1 753 534
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 461	9 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 490	77 092
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 182 457</u>	<u>1 839 870</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 182 457</u>	<u>1 839 870</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 400 949</u>	<u>5 241 298</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 224	24 224
Fond för yttre underhåll		1 171 140	1 016 827
Summa bundet eget kapital		1 195 364	1 041 051
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-530 084	-486 692
Årets resultat		269 629	110 921
Summa ansamlad förlust		-260 455	-375 772
Summa eget kapital		934 908	665 279
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 463 240	2 875 386
Summa långfristiga skulder		3 463 240	2 875 386
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		762 146	1 485 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	13 681	13 681
Leverantörsskulder		54 067	31 340
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 227	10 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	169 680	160 312
Summa kortfristiga skulder		1 002 801	1 700 633
Summa skulder		4 466 041	4 576 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 400 949	5 241 298

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 271 424	1 236 780
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 000	24 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 200	52 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 609	10 472
Övriga primära intäkter och ersättningar	41	1
	1 351 274	1 323 453
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	346 519	40 873
	346 519	40 873
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-377 808	-163 658
El	-38 430	-32 787
Uppvärmning	-251 937	-271 112
Vatten	-64 215	-55 435
Renhållning	-45 265	-40 676
TV, bredband, iptelefoni	-77 752	-69 615
Serviceavtal	-5 330	-4 226
Förvaltningskostnader	-108 855	-121 985
Försäkringar	-20 536	-18 958
Fastighetsskatt	-39 471	-36 402
Övriga driftskostnader	-1 294	-14 521
	-1 030 892	-829 375
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-20 188	0
	-20 188	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 075	-10 075
Övriga förvaltningskostnader	-79 621	-73 628
Kostnader överlåtelse och panter	-2 388	-9 927
Föreningsverksamhet	-945	-975
Förbrukningsinventarier	0	-799
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-13 000
	-111 028	-108 403
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	0	0
Vicevärdsarvode	-11 250	-15 000
Revisionsarvode	0	-1 500
Sociala avgifter	-2 410	-3 534
	-13 660	-20 034
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-182 935	-234 562
	-182 935	-234 562

2022-12-31 2021-12-31

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	-2 643 585	-2 409 023
Årets avskrivningar byggnader	-182 935	-234 562
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 826 520	-2 643 585

Utgående redovisat värde

3 218 493 3 401 428

Redovisade värden byggnader	3 202 193	3 385 128
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	12 134 000
		9 800 000	3 357 000	13 157 000	12 134 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				5 369 000	5 369 000
varav i eget förvar				0	0

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	14 461	9 177
	14 461	9 177

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	24 170	20 536
Förutbetalad kabel-TV och bredband	15 884	15 642
Förutbetalad administration	24 608	23 683
Förutbetalad fastighetsskötsel	17 829	17 231
	82 490	77 092

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,33%	2023-07-30	652 146	25 000
Stadshypotek		1,18%	2024-09-01	913 240	10 000
Stadshypotek		1,20%	2025-09-30	490 000	60 000
Stadshypotek		1,54%	2025-10-30	820 000	10 000
Stadshypotek		4,35%	2026-09-30	1 350 000	30 000
				4 225 386	135 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 463 240

Nästa års amortering av långfristig skuld	110 000
Lån som ska konverteras inom ett år	652 146
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	762 146

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	540 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 550 386
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	13 681	13 681
	13 681	13 681
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 227	10 099
	3 227	10 099
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	0	200
	0	200
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	16 500
Upplupna sociala avgifter	0	3 534
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 238	40 645
Upplupna räntekostnader	18 725	7 910
Upplupen revision	10 900	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	92 817	79 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 468
	169 680	160 312

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arvid Björkroth

Erik Frisk

Linda Petersson

Sara Olofsson

Viktoria Sanchez

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

Revisor vald av föreningsstämman

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järnvägsmannen i Östersund för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järnvägs mannen i Östersund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Hellström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-25 kl. 12:46:51



ERIK FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 08:58:41



SARA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:07:19



ARVID BJÖRKROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:12:21



VIKTORIA SANCHEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:42:36



PER-ERIK HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 21:33:48



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 12:51:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Järnvägsmannen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ERIK HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 21:39:11



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 12:49:56



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.