

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Järnvägsmannen med säte i Östersund (org.nr 793200-0875) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Arken, byggd år 1903 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Från 2022 så är vi försäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
30	lägenheter (bostadsrätt)	1 416
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19: Vi genomförde stämman med poströstning, endast styrelsen träffades och gick igenom inskickade röster.

Föreningen hade vid årets slut 31 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Linda Petersson	ordförande
Arvid Björkroth	vice ordförande
Erik Frisk	sekreterare
Sara Olofsson	ledamot
Viktoria Molin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Patrik Flodin	styrelsesuppleant
Fredrik Adamsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Frisk och Linda Petersson samt suppleanter Patrik Flodin.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Arvid Björkroth, Erik Frisk, Sara Olofsson och Linda Petersson, två i förening.

Revisor har varit Per-Erik Hellström vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Christer Svelander och Isak Engström.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 172 000 och följer fastställd underhållsplan.

Ingen årlig fastighetsbesiktning utfördes under år 2021. Besiktning kommer göras under 2022 i samband med uppdatering av UH-plan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2019	Målning av fönster

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Målning av trapphus i uppgång C och D
2022-2025	Grävning av brunnar innnergård samt renovering utvändiga förråd

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 5,5 %.

I budget för 2022 ingår 174 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,8 % för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 898 kr/m² 2022.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftkostnader

Medlemsinformation

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 323	1 255	1 325	1 185	1 175
Rörelseresultat i tkr	172	199	160	149	-142
Resultat efter finansiella poster i tkr	111	134	94	75	-222
Balansomslutning i tkr	5 241	5 344	5 262	5 324	5 286
Soliditet %	12,7	12,8	0,8	0,6	0,5
Årsavgift/kvm* i kr	873	828	812	787	771
Driftkostnad/kvm i kr	586	478	504	449	458
Räntekostnad/kvm i kr	43	45	47	52	56
Bankskuld/kvm i kr	3 079	3 175	3 270	3 365	3 439

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 224	844 827	-449 149	134 456
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			134 456	-134 456
Innevarande års avs/dispo		172 000	-172 000	
Årets resultat				110 921
Belopp Vid årets slut	24 224	1 016 827	-486 692	110 921

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	844 827
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	172 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 016 827

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-486 692
Årets resultat	<u>110 921</u>
Summa	-375 772

Styrelsen föreslår följande disposition

Ansamlad förlust	-375 772
-------------------------	-----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

Not 1

2021-01-01
2021-12-31

2020-01-01
2020-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 323 453

1 254 561

Övriga rörelseintäkter

Not 3

40 873

22 632

Summa rörelseintäkter

1 364 326

1 277 193

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4

-829 375

-676 722

Övriga externa kostnader

Not 5

-108 403

-146 411

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-20 034

-20 927

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-234 562

-234 562

Summa rörelsekostnader

-1 192 375

-1 078 623

Rörelseresultat

171 951

198 570

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

391

197

Räntekostnader och liknande resultatposter

-61 421

-64 311

Summa finansiella poster

-61 030

-64 114

Årets resultat

110 921

134 456



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 401 428	3 635 990
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 401 428	3 635 990
Summa anläggningstillgångar		3 401 428	3 635 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		67	35
Avräkningskonto HSB		1 753 534	1 623 316
Övriga fordringar	Not 9	9 177	19 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 092	65 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 839 870	1 708 434
Summa omsättningstillgångar		1 839 870	1 708 434
Summa tillgångar		5 241 298	5 344 424

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 224	24 224
Fond för yttre underhåll		1 016 827	844 827
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 041 051	869 051
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-486 692	-449 149
Årets resultat		110 921	134 456
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-375 772	-314 692
Summa eget kapital	Not 11	665 279	554 359
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 875 386	3 530 534
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 875 386	3 530 534
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 485 000	964 852
Medlemmarnas inre fond	Not 13	13 681	13 681
Leverantörsskulder		31 340	100 409
Aktuell skatteskuld	Not 14	10 099	22 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	160 312	157 718
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 700 633	1 259 531
Summa skulder		4 576 019	4 790 065
Summa eget kapital och skulder		5 241 298	5 344 424

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,9 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 236 780	1 172 316
	Hysesintäkt garage och bilplatser	24 000	23 800
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 200	52 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 713
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 472	3 532
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	0
		1 323 453	1 254 561
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	40 873	21 132
	Bidrag	0	1 500
		40 873	22 632
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-163 658	-117 707
	El	-32 787	-24 283
	Uppvärmning	-271 112	-233 605
	Vatten	-55 435	-54 986
	Renhållning	-40 676	-42 065
	TV, bredband, iptelefoni	-69 615	-31 025
	Serviceavtal	-4 226	-2 035
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-121 985	-99 226
	Försäkringar	-18 958	-16 572
	Fastighetsskatt	-36 402	-36 402
	Övriga driftskostnader	-14 521	-18 816
		-829 375	-676 722
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 075	-10 088
	Förvaltningskostnader	-73 628	-73 367
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 927	-2 352
	Föreningsverksamhet	-975	-2 234
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-45 370
	Förbrukningsinventarier	-799	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 000	-13 000
		-108 403	-146 411
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 000
	Sociala avgifter	-3 534	-4 927
		-20 034	-20 927
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-234 562	-234 562
	Summa avskrivningar	-234 562	-234 562

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 409 023

-2 174 460

Årets avskrivningar byggnader

-234 562

-234 562

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan
-2 643 585
-2 409 023
Utgående bokfört värde
3 401 428
3 635 990

Bokförda värden byggnader

3 385 128

3 619 690

Bokförda värden mark

16 300

16 300

Fastighetsbeteckning: Arken 3

Taxeringsvärde
Värdeår
Byggnad
Mark
Totalt
Föreg år

Bostäder

1929

8 600 000

3 534 000

12 134 000

12 134 000

8 600 000

3 534 000

12 134 000

12 134 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Övriga fordringar		
-------	-------------------	--	--

Skattekonto

9 177

19 538

9 177
19 538

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetalad försäkring

20 536

18 958

Förutbetalad kabel-TV och bredband

15 642

8 028

Förutbetalad administration

23 683

21 901

Förutbetalad fastighetsskötsel

17 231

16 658

77 092
65 545

Not 11	Eget kapital				
--------	--------------	--	--	--	--

Belopp vid årets ingång

24 224

Fond yttre
underhåll

844 827

Balanserat
resultat

-449 149

Årets resultat

134 456

Resultatdisposition enligt

stämmobeslut

0

134 456

-134 456

Reservering till fond

för yttre underhåll

enligt underhållsplan

172 000

-172 000

Anspråkstagande

av fond för yttre

underhåll

0

0

Årets Resultat

110 921

Belopp vid årets utgång

24 224

1 016 827

-486 692

110 921

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,59%	2022-09-30	1 380 000	30 000
Stadshypotek		1,33%	2023-07-30	677 146	25 000
Stadshypotek		1,18%	2024-09-01	923 240	10 000
Stadshypotek		1,20%	2025-09-30	550 000	60 000
Stadshypotek		1,54%	2025-10-30	830 000	10 000
				4 360 386	135 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 875 386**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 540 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 685 386

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 5 369 000 5 369 000
Summa ställda säkerheter 5 369 000 5 369 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde 13 681 13 681
13 681 13 681

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld 10 099 22 871
10 099 22 871

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

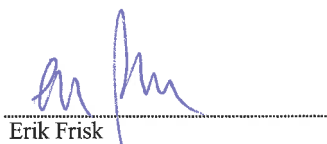
Övriga kortfristiga skulder 200 0
200 0

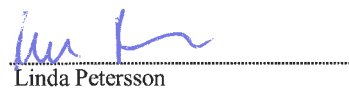
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden 16 500 0
 Upplupna sociala avgifter 3 534 0
 Upplupen el, vatten, värme, renhållning 40 645 32 253
 Upplupna räntekostnader 7 910 7 814
 Upplupen revision 10 200 10 000
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 79 055 105 300
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2 468 2 351
160 312 157 718

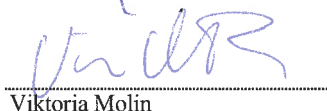
11 / 5 2022


 Arvid Björkroth


 Erik Frisk


 Linda Petersson

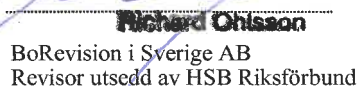

 Sara Olofsson


 Viktoria Molin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-06-03


 Per-Erik Hellström

Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Ohlsson
 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 2021.

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 2021 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. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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.

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 2021 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

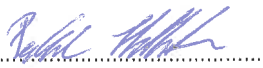
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 3 / 6 2022


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Per-Erik Hellström
Av föreningen vald revisor